

# modernisierung

## info 07

**Die Modernisierung von Altbauten ist seit Jahren ein einträgliches Geschäft. Mit Hilfe staatlicher Förderung – sei es per Abschreibung oder Zuschuss – wird Vermietern die Möglichkeit geboten, heruntergekommene Häuser wieder aufzupäppeln, besser auszustatten und die Kosten hierfür dauerhaft auf die Miete aufzuschlagen.**

**Für die Mieterinnen und Mieter sind bessere Wohnverhältnisse durchaus von Interesse. Dennoch sind die Belastungen, die mit den Bauarbeiten und der anschließenden Mieterhöhung verbunden sind, nicht zu unterschätzen. Damit eine Modernisierung nicht zu unangenehmen Überraschungen führt, sollten betroffene Mieter ihre Rechte genau kennen und auf deren Einhaltung achten.**



MIETER HELFEN MIETERN  
Hamburger Mieterverein e.V.

Bartelsstraße 30 ■ 20357 Hamburg  
Tel 040-431 39 40 ■ Fax 040-43 13 94-44  
www.mhmhamburg.de ■ info@mhmhamburg.de

## WAS IST MODERNISIERUNG?

Als Modernisierung gelten Maßnahmen,

- die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen (z.B. Einbau eines Bades)
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (z.B. Fahrradunterstände),
- die eine nicht unerhebliche Wasser- oder Energieeinsparung bewirken (z.B. Einbau von Zentralheizung oder Wasserzählern, Wärmedämmung),
- die der Vermieter nicht zu vertreten hat, da sie gesetzlich vorgeschrieben werden (in Hamburg z.B. Rauchmelder).

## INSTANDSETZUNG

### IST KEINE MODERNISIERUNG

Sehr häufig verbergen sich hinter angeblichen „Verbesserungen“ überfällige Instandsetzungsarbeiten. Um Instandsetzung handelt es sich immer dann, wenn Schäden oder Mängel in der Wohnung oder im Haus beseitigt werden: z.B. die Reparatur der Wasser- oder Stromleitungen, das Auswechseln morschere Fenster. Auch der Austausch alter Einrichtungsgegenstände, z.B. WC und Badewanne, durch neue stellt keine Modernisierung dar. Die hierfür aufgewendeten Kosten darf der Vermieter nicht auf die Miete umlegen.

## ANKÜNDIGUNGSPFLICHT

Der Vermieter muss eine Modernisierungsmaßnahme drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich ankündigen. In diesem

Ankündigungsschreiben muss genau aufgelistet sein:

- welche Arbeiten im Einzelnen durchgeführt werden sollen,
- wann mit der Modernisierung voraussichtlich begonnen werden soll,
- wie lange die Arbeiten voraussichtlich dauern werden,
- mit welcher Mieterhöhung und welchen Nebenkosten nach Ende der Maßnahme zu rechnen ist.

So muss z.B. beim Heizungseinbau genau beschrieben werden, an welcher Stelle in der Wohnung die Heizkörper angebracht und wo die Rohre verlaufen werden.

Die Einhaltung der dreimonatigen Ankündigungsfrist ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn die Modernisierung nur mit geringen Einwirkungen verbunden ist und diese nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führt (z.B. Gegensprechanlage, Wasserzähler, Kabelanschluss).

## DULDUNGSPFLICHT

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen müssen Mieter nicht in jedem Fall dulden. Es gibt eine Reihe von Gründen, aus denen eine Modernisierung abgelehnt werden kann. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn:

- für Mieter die zu erwartende Mieterhöhung finanziell unzumutbar wird (dies gilt nicht, wenn die

# Modernisierung

07

**Wohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird),**

- **der Vermieter eine teure „Luxusmodernisierung“ (z.B. Einbau eines Parkettfußbodens oder handbemalter Fliesen) beabsichtigt,**
- **die Modernisierung eine erhebliche Grundrissänderung nach sich zieht,**
- **der Mieter selbst die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters modernisiert hat und die Arbeiten durch die geplante Modernisierung hinfällig würden; es sei denn, die von dem Mieter vorgenommene Modernisierung ist bereits abgewohnt,**
- **die Maßnahmen zur Unzeit, z.B. kurz vor Auszug des Mieters oder bei Fenstereinbau im Winter, durchgeführt werden,**
- **der Mieter krank, alt, gebrechlich oder schwerbehindert ist, so dass Schmutz, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zugemutet werden können.**

Duldet der Mieter die Modernisierung nicht, muss der Vermieter auf Duldung der Modernisierung klagen, wenn er die beabsichtigten Maßnahmen durchführen will. Bei Arbeiten außerhalb der Wohnung (Fahrstuhl, Balkone) setzen Vermieter oft Fakten, indem sie die Arbeiten ohne Ankündigung oder Zustimmung der Mieter einfach durchführen. In diesen Fällen empfiehlt es sich, den Vermieter schriftlich darauf hinzuweisen, dass man

nicht damit einverstanden ist, um eine spätere Mieterhöhung abwehren zu können.

## **Wichtig:**

**Mieter, die eine Modernisierungsmaßnahme dulden müssen, haben nach Erhalt der Ankündigung nach § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht (s. auch Info 17).**

## **AUFWENDUNGSERSATZ**

Häufig müssen Mieter höhere Kosten oder Zusatzkosten tragen, die im Zusammenhang mit der Modernisierung stehen. Dies können z.B. erhöhte Stromkosten, Umzugskosten oder der Ersatz für beschädigte Gegenstände sein. Diese Kosten hat der Vermieter gemäß § 554 Abs. 4 BGB in angemessenem Umfang zu erstatten. Also unbedingt die Rechnungen und Quittungen aufbewahren! Auf Verlangen hat der Vermieter einen Vorschuss zu leisten. Zu den Aufwendungen gehören auch Arbeitsleistungen der Mieter im Zusammenhang mit der Modernisierung. Tätigkeiten und Zeit müssen sehr genau dokumentiert werden.

## **MIETERHÖHUNG**

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten kann der Vermieter einer freifinanzierten Wohnung nach § 559 BGB 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Wurde für die Durchführung der Modernisierung ein Zuschuss aus öffentlichen Mitteln bewilligt, so ist dieser Betrag von den Modernisierungskosten ebenso ab-

zuziehen wie die Kosten für Instandsetzungsarbeiten. So sind beim Austausch schadhafter einfachverglaster durch isolierverglaste Fenster die Reparaturkosten von den gesamten Einbaukosten abzuziehen.

Häufig setzt der Vermieter einen pauschalen Betrag für die Instandsetzung an. Wenn dieser Betrag zu gering angesetzt ist, sind die Mieter beweispflichtig. Also unbedingt Fotos anfertigen, Zustand beschreiben oder einen Kostenvoranschlag für die Reparatur einholen!

Die Mieterhöhung nach der Modernisierung muss in Textform angekündigt werden. Sie wird mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung wirksam.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die voraussichtliche Mieterhöhung in dem Ankündigungsschreiben nicht mitgeteilt hat. Sie verlängert sich auch, wenn die tatsächliche Erhöhung um mehr als zehn Prozent über der angekündigten liegt.

In der Mieterhöhungserklärung müssen alle Maßnahmen einzeln aufgeführt, die Kosten aufgeschlüsselt und auf die einzelnen Wohnungen in einem Haus umgerechnet werden. Wenn die Kosten für die einzelnen Wohnungen unterschiedlich hoch sind, weil z.B. eine Wohnung mehr Fenster hat als die andere, müssen die Kosten wohnungsweise berechnet werden. Wird eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, ist das Mieterhöhungsverlangen schon deshalb unwirksam.

Bessert der Vermieter seine Mieterhöhung in einem späteren Schreiben nach, so beginnen die oben genannten Fristen erneut zu laufen. Der Modernisierungszuschlag ist dauerhaft und muss auch dann weiter gezahlt werden, wenn die Modernisierungskosten bereits abbezahlt sind. Auch nach Erhalt der Mieterhöhung hat der Mieter nach § 561 BGB ein Sonderkündigungsrecht (s. auch Info 17).

**Wichtig sind folgende Einschränkungen der Mieterhöhungsmöglichkeit:**

- **Bei Staffel- und Indexmietvereinbarungen kann der Vermieter während ihrer Laufzeit die Miete nach einer Modernisierung nicht erhöhen.**
- **Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung ist eine Mieterhöhung nur möglich, wenn sie in einem vernünftigen Verhältnis zu dem erzielten Spareffekt steht.**

Im sozialen Wohnungsbau wirken sich Modernisierungsmaßnahmen in einer Erhöhung der Kostenmiete aus. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungsbaukreditanstalt (WK) der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat. Dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter nach § 10 WoBindG eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus beilegen und die Kosten der Maßnahme, wie auch oben erläutert, aufschlüsseln. Es reicht nicht aus, dem Mieter lediglich die von der WK genehmigten Mieterhöhungsbeträge vorzulegen.

**Ho 12/09**