



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e. V.

Damit eine Modernisierung nicht zu unangenehmen Überraschungen führt, sollten betroffene Mieter ihre Rechte genau kennen und auf deren Einhaltung achten. Für 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.

Was ist Modernisierung?

Als Modernisierung gelten Maßnahmen, die

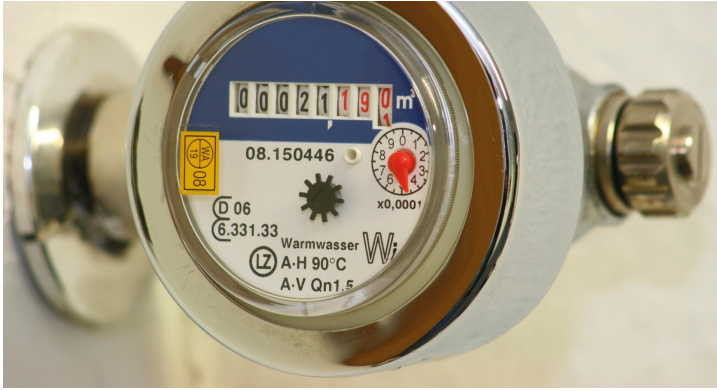
- den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen (z. B. Einbau eines Bades)
- allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (z. B. Fahrradunterstände),
- eine nicht unerhebliche Wasser- oder Energieeinsparung bewirken (z. B. Einbau von Zentralheizung oder Wasserzählern, Wärmedämmung),
- der Vermieter 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 morscher Fenster. Auch der Austausch alter Einrichtungsgegenstände, z. B. WC und Badewanne, durch neue stellt keine Modernisierung dar. Die geschätzten aufgewendeten Kosten darf der Vermieter nicht auf die Miete umlegen.

Modernisierung





Ankündigungspflicht

Der Vermieter muss eine Modernisierungsmaßnahme drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich ankündigen. In diesem Ankündigungsschreiben muss 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,
- ob die Miete im vereinfachten Verfahren (s. u.) erhöht werden soll.

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).

Wichtig

Seit dem 1.5.2013 darf die Miete bei einer energetischen Modernisierung in den ersten drei Monaten der Maßnahme nicht gemindert werden (siehe Info 02).

Duldungspflicht

Modernisierungsmaßnahmen müssen Mieter nur dulden, wenn sie ordnungsgemäß angekündigt wurden. Ist das der Fall, kann einer Maßnahme trotzdem widersprochen werden, wenn

- der Vermieter eine teure »Luxusmodernisierung« (z. B. den 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 sollen,
- der Mieter krank, alt, gebrechlich oder schwerbehindert ist, so dass Schmutz, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zugemutet werden können.

Ist die zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter finanziell nicht zumutbar, muss er sie trotzdem dulden. Er kann aber der Mieterhöhung widersprechen. Mieter, die eine Modernisierungsmaßnahme dulden müssen, haben nach Erhalt der Ankündigung nach § 555e Abs. 3 Satz 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht (siehe Info 17).



Härteeinwand

Seit dem 1.5.2013 muss der Mieter gegenüber dem Vermieter seine Einwände gegen die Maßnahme bis zum Ablauf des Monats nach Erhalt der Modernisierungsankündigung schriftlich und begründet vorbringen. Auch die finanzielle Unzumutbarkeit der Mieterhöhung muss an dieser Stelle eingewendet werden. Weist der Vermieter in seiner Ankündigung nicht auf das Widerspruchsrecht hin, kann der Widerspruch nachgeholt werden.

Legt der Mieter trotz Hinweis keinen Widerspruch ein, muss er sowohl die Maßnahme dulden als auch eine spätere Mieterhöhung zahlen, wenn sie korrekt berechnet ist. Fällt die Mieterhöhung 10% höher aus als angekündigt, kann der Widerspruch zum Zeitpunkt der Mieterhöhung nachgeholt werden. Im vereinfachten Verfahren (s.u.) ist ein Härtefalleinwand nicht möglich. Bitte lassen Sie sich bei der Formulierung Ihres Härteeinwandes unbedingt rechtlich bei uns beraten.

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 in angemessenem Umfang zu erstatten.

Also unbedingt 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 acht Prozent (für Modernisierungen, die bis zum 31.12.2018 angekündigt wurden, gelten noch 11%) 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 abzuziehen wie die Kosten für Instandsetzungsarbeiten. So sind beim Austausch schadhafter einfachverglaster durch isolierverglaste Fenster die geschätzten Reparaturkosten von den gesamten Einbaukosten abzuziehen. Wenn dieser Betrag zu gering angesetzt ist, sind die Mieter beweispflichtig. Also unbedingt Fotos anfertigen, Zustand beschreiben oder einen Kostenvoranschlag für die Reparatur einholen!

Für Modernisierungen, die ab 2019 angekündigt werden, darf die monatliche Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 €/m² erhöht werden. Beträgt die Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m², reduziert sich dieser Betrag auf 2 €/m².

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 oder dieses aus anderen Gründen den



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung. Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: **040/431 394-0**

gesetzlichen Anforderungen nicht entsprach. Sie verlängert sich auch, wenn die tatsächliche Erhöhung um mehr als zehn Prozent über der angekündigten liegt.

Ist die Maßnahme für den Mieter aus finanziellen Gründen unzumutbar und hat er rechtzeitig seine Einwände vorgebracht, muss er nicht zahlen. Das gilt nur dann nicht, wenn es sich um eine Maßnahme handelt, die die Wohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt (z. B. Heizung statt Kohleofen, Badeinbau) oder um eine Maßnahme, zu der der Vermieter gesetzlich verpflichtet war (Rauchmelder, Wasserzähler).

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 abgezahlt sind. Auch nach Erhalt der Mieterhöhung hat der Mieter nach § 561 BGB ein Sonderkündigungsrecht (siehe Info 17).

Vereinfachtes Verfahren ab 2019

Für Modernisierungsmaßnahmen, die nach dem 1.1.2019 angekündigt werden, gibt es für Vermieter die Möglichkeit, ein vereinfachtes Verfahren zu wählen: Beträgt der Modernisierungsaufwand pro Wohnung nicht mehr als 10.000 €, kann ein pauschaler Abzug für ersparte Instandsetzung von 30% berechnet werden, ein Härtefalleinwand aus finanziellen Gründen gegen diese Mieterhöhung ist nicht möglich.



Wichtig

In Einzelfällen ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen:

- Bei Staffelmietvereinbarungen kann der Vermieter während ihrer Laufzeit die Miete nach einer Modernisierung nicht erhöhen.
- Ist eine Indexmiete vereinbart, ist eine zusätzliche Mieterhöhung nur bei einer Maßnahme möglich, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist (z. B. Rauchmelder, Wasserzähler).

Im sozialen Wohnungsbau wirken sich Modernisierungsmaßnahmen in einer Erhöhung der Kostenmiete aus. Voraussetzung dafür ist, dass die Investitions- und Förderbank (IFB) 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.

Stand 1 / 2019

Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e. V.

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394-0
Fax 040 / 431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de