



Modernisierung – ja, aber!

Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie endlich einen Balkon bekommen sollen? Auch gibt es immer noch Wohnungen, die aufgrund ihres schlechten Zustandes und ihrer unzeitgemäßen Ausstattung Instandsetzungen und Modernisierungen erfordern. Doch leider verbirgt sich hinter einer „Modernisierung“ nur allzu oft die Profitgier von Spekulanten. Und dann kann einen die Modernisierung teuer zu stehen kommen:

- Mieterhöhungen wegen Modernisierungen können für Normalverdiener über kurz oder lang Auszug bedeuten.
- Billiger Wohnraum wird immer knapper, teure Wohnungen werden noch teurer. Dadurch steigen über das Vergleichsmietensystem auch die anderen Mieten in der Stadt.
- Lärm und Dreck einer Langzeit-Baustelle im Haus oder gar in der Wohnung zermürben selbst starke Nerven.
- Modernisierung geht häufig einher mit Umwandlungs-Spekulation.
- Modernisierung bedeutet darüber hinaus Beseitigung aller Nischen. Geduldet wird nur noch, was Profit bringt.
- Zerschlagen jahrzehntelang gewachsener Nachbarschaft: Alte, Arglose und Leute mit geringem Einkommen müssen als erste weichen; der kleine Laden, die Reparaturwerkstatt gehen; es kommen die Boutique, der Life-Style-Laden..

Energie- und Ressourcenschonung ist das erklärte Ziel der Politik und sollte doch im Interesse aller liegen. Wie so oft soll jedoch die Zeche der Mieter zahlen. Im Rahmen der Mietrechtsänderung zum 01.05.2013 wurden vor allem

die energetische Modernisierung erleichtert und die Minderungs-möglichkeiten eingeschränkt. Umso wichtiger ist es, sich rechtzeitig zu informieren und gegen überzogene Maßnahmen und Forderungen zu wehren.

Was ist Modernisierung?

Duldungspflichtige Modernisierungen im Sinne des Gesetzes sind vor allem Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser, zur Verbesserung der gemieteten Räume (oder sonstiger Teile des Gebäudes) oder zur Schaffung von neuem Wohnraum. Modernisierung umfasst daher so unterschiedliche Maßnahmen wie beispielsweise die Ausstattung der Wohnung mit Türöffneranlage, Isolierglasfenstern, Zentralheizung oder Maßnahmen zur Stromeinsparung.

Fast immer verbergen sich hinter solchen „Verbesserungen“ auch überfällige Erhaltungsmaßnahmen (d.h. Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache). Unter Instandsetzung versteht man Reparaturen, also die Behebung von Schäden, die plötzlich (z.B. Wassereinbruch) oder durch jahrelange Abnutzung oder Alterung (z. B. verrostete Leitungen, morsche Fenster) eingetreten sind. Eine Reparatur ist keine Verbesserung. Sie stellt lediglich die Gebrauchsfähigkeit, den „vertragsgemäßen“ Zustand im Haus oder in der Wohnung wieder her. Zur Instandsetzung zählen zum Beispiel: Trockenlegung von feuchtem Mauerwerk, Erneuerung des Daches oder der Dachrinnen, Ersetzen morsche Fenster oder defekter Elektro-, Gas-, Wasserleitungen, Austausch kaputter Öfen, usw.

Abgesehen von Schönheits- und Kleinreparaturen, deren vertragliche Abwälzung auf den Mieter unter bestimmten, engen Voraussetzungen zulässig ist, obliegt dem Vermieter die laufende Instandhaltung und

Instandsetzung von Haus und Wohnung.

Ein Wort zu Mängeln:

Die Feststellung reparaturbedürftiger Mängel ist aus verschiedenen Gründen wichtig:

- Als Mieter sind Sie gesetzlich verpflichtet, dem Vermieter Mängel zu melden.
- Bestehen erhebliche Mängel, die Sie nicht selbst verursacht haben, können Sie die Miete mindern. (Aber auf jeden Fall beraten lassen, bevor Sie das tun!)
- Bei einer Mieterhöhung nach Modernisierung dürfen später nur die Kosten für Verbesserungsarbeiten berücksichtigt werden.
- Da ersparte Reparaturkosten vom Modernisierungsaufwand abzuziehen sind, müssen Sie rechtzeitig die Beweise zur Reparaturbedürftigkeit sichern (z.B. ausführliche Beschreibung der Schäden durch Zeugen, Kostenvoranschläge eines Fachhandwerkers, Fotos, evtl. sogar Durchführung eines gerichtlichen Beweisverfahrens).

Vorsicht beim Vermieterwechsel

Da eine Modernisierung oft zusammen mit Hausverkauf und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auftritt, lohnt es sich, die **Verfügungsberechtigung** eines angeblich neuen Eigentümers oder Verwalters streng zu prüfen. Wenn jemand behauptet, der neue Eigentümer zu sein, lohnt sich ein Blick ins Grundbuch. Ein Handeln des zukünftigen Eigentümers „in Vertretung des bisherigen Eigentümers“ (bei dem neuen Verwalter „in Vertretung des neuen Eigentümers“) brauchen Sie nur zu akzeptieren, falls Ihnen eine **Originalvollmacht** des bisherigen Vermieters (bei einem Verwalter:

des neuen Eigentümers) vorgelegt wird oder Sie eine entsprechende Mitteilung des bisherigen Vermieters erhalten. Anderenfalls können Sie eine Ankündigung „mangels ordnungsgemäßen Vollmachtenachweises“ unverzüglich (innerhalb von **maximal 14 Tagen**) schriftlich zurückweisen.

Ankündigungspflicht

Der Vermieter darf nicht nach eigenem Belieben Umbauarbeiten vornehmen. Er ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen alle Modernisierungsarbeiten im Haus und in der Wohnung **drei Monate vor Beginn in Textform** anzukündigen. Durch die Mietrechtsänderung sind die Voraussetzungen leider zu Lasten der Mieter verringert worden. Eine solche Ankündigung muss aber immer noch enthalten,

- **welche Arbeiten durchgeführt werden** sollen (Art und vorausichtlicher Umfang der Arbeiten **in wesentlichen Zügen**);
- **wann die Arbeiten voraussichtlich beginnen** sollen;
- **bis wann die Arbeiten voraussichtlich dauern** werden;
- den **Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung**, sofern eine Modernisierungsmieterhöhung verlangt werden soll;
- sowie die **voraussichtlichen künftigen Betriebskosten**.

Diese Ankündigungspflicht gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Heizungseinbau), als auch für Arbeiten außerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Fassadenisolierung). Eine grob lückenhafte Mitteilung wäre unwirksam (beraten lassen!).

Hinweis: Auf keinen Fall Handwerker unangekündigt in die Wohnung lassen! Das würde als Einverständnis mit der Modernisierung gewertet werden. Natürlich sollen Sie z.B. neue Fenster bekommen, wenn die alten morsch sind. Aber erst muss geklärt werden, ob dies eine notwendige Reparatur ist, die der Vermieter zu zahlen hat, oder ob ein Teil davon Modernisierung ist, die zu einer Mieterhöhung führt.

Auch bei den ersten Anzeichen einer Modernisierung außerhalb Ihrer Wohnung sollten Sie sofort in die Beratung gehen. Denn hier gilt, dass Sie der Modernisierung widersprechen und diese ggf. gerichtlich stoppen müssen, um ein Einverständnis zu vermeiden.

Die Einhaltung der dreimonatigen Ankündigungsfrist ist ausnahmsweise dann entbehrlich, wenn die Modernisierung lediglich **mit unerheblichen Einwirkungen** auf die Wohnung verbunden ist **und** nur zu einer **unerheblichen Mieterhöhung** führt („Bagatelldaßnahmen“).

Was müssen Sie dulden?

Zwar müssen Sie Maßnahmen, welche objektiv eine Modernisierung darstellen, grundsätzlich dulden. Es gibt jedoch laut Gesetz eine Reihe von Gründen, aus denen Sie eine Modernisierung ablehnen können.

Zunächst brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden, solange noch keine wirksame Ankündigung vorliegt (siehe oben!). Erst nachdem Sie den Vermieter zur vollständigen Beantwortung der obigen Fragen (siehe „Ankündigungspflicht“) gezwungen haben, prüfen Sie, ob weitere Gründe für eine Ablehnung gegeben sind. Sie können eine Modernisierung ablehnen, wenn diese für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen wäre.

Eine Duldungspflicht scheidet daher im Regelfall aus,

- wenn eine **Luxusmodernisierung** vorgesehen ist, z. B. vergoldete Wasserhähne, teurere Kacheln oder ein Bidet im Badezimmer;
- wenn der **Grundriss** Ihrer Wohnung so verändert werden soll, dass eine „andere“ Wohnung

entsteht (z. B. Wegfall eines Zimmers durch Lifteinbau);

- wenn Sie Ihre Wohnung mit nachweisbarer Zustimmung des (vorherigen) Vermieters **selbst modernisiert** haben und diese Aufwendungen hinfällig würden; es sei denn, die von Ihnen vorgenommene Modernisierung ist bereits abgewohnt. Nach der Rechtsprechung sind Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete nach ca. 4 Jahren abgewohnt;
- wenn die Baumaßnahmen **zur „Unzeit“** durchgeführt werden sollen (z. B. gegen Ende der Laufzeit eines Zeitmietvertrages, Auswechseln der Fenster oder Heizungseinbau im Winter);
- wenn Ihnen die **Begleitumstände** der Baumaßnahmen nicht zuzumuten sind. Dazu zählen allgemeine Unzumutbarkeiten wie: Toilette, Bad/Dusche, Küche oder Schlafzimmer wären wochenlang unbenutzbar. Bedeutend können auch individuelle Unzumutbarkeiten sein: wenn Sie oder ein Haushaltsangehöriger krank, sehr alt oder schwanger sind oder ein Examen bevorsteht, so dass Ihnen Dreck, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zugemutet werden können;

Insgesamt gilt für Modernisierungsmaßnahmen das Gebot der Wirtschaftlichkeit, d.h. der Mieter muss eine Maßnahme nicht dulden, die nur eine geringe Wohnwertverbesserung bei einer unverhältnismäßigen Mieterhöhung zur Folge hat.

Achtung: Der Mieter hat etwaige Härtegründe dem Vermieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen.

Dies gilt auch für den Einwand der finanziellen Härte. Nachträglich mitgeteilte Härtegründe werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Hiervon gibt es nur wenige Ausnahmen.

Gehen Sie in die Beratung und prüfen Sie sorgfältig, ob Ablehnungsgründe vorliegen und

entscheiden dann, ob Sie die Modernisierung dulden wollen (oder müssen!).

Und wenn Sie ablehnen?

Widersprechen Sie der Modernisierung, so muss der Vermieter Sie (bei Arbeiten innerhalb der Wohnung) auf Duldung verklagen. Bei Arbeiten außerhalb der Wohnung muss ggf. der Mieter die Arbeiten im Wege der einstweiligen Verfügung gerichtlich stoppen lassen. Keine Sorge: **Wenn Sie sich mit guten Gründen gegen eine Modernisierung wehren**, kann der Vermieter Ihnen **weder kündigen noch Schadenersatzansprüche** wegen der Verzögerung des Bauablaufs geltend machen. Es ist Ihr gutes Recht, von Gerichten klären zu lassen, wie weit Ihre Duldungspflicht geht.

Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

Ohne Ihre Zustimmung oder ein rechtskräftiges Duldungsurteil können Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung nicht durchgeführt werden – sofern sie hart bleiben und keine Handwerker in die Wohnung lassen; auch nicht, um „nur mal eben eine Steigleitung durchzuziehen“. Denn: **Gewährenlassen ist gleichbedeutend mit Duldung!** Denken Sie immer daran: **In Ihrer Wohnung haben Sie allein das Hausrecht.** Weder der Vermieter, noch die Handwerker dürfen gegen Ihren Willen die Wohnung betreten. Bei Maßnahmen außerhalb der Wohnung (z. B. Fassadendämmung, Fahrstuhl einbau) sollten Sie – am besten zusammen mit vielen anderen Nachbarn – dem Vermieter schreiben (Einschreiben mit Rückschein!), dass Sie mit der Modernisierung nicht einverstanden sind. Fruchtet dies nicht, ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Baustopp im Wege der einstweiligen Verfügung erwirkt werden soll, da das Geschehen lassen von Arbeiten außerhalb der Wohnung trotz Widerspruch des Mieters als Duldung ausgelegt werden kann.

Wenn Sie ein Keller- oder Speicherabteil mitgemietet haben, sollten Sie dieses jetzt besonders im

Auge behalten. Sichern Sie Ihr Abteil durch ein (Vorhänge-)Schloss und bringen Sie an der Abteiltür ein Pappschild mit Ihrem Namen und der Stockwerksbezeichnung an. Bei der Umwandlungsspekulation wird immer wieder versucht, den Mietern ohne Einhaltung gesetzlicher Vorschriften ihre Keller- und Speicheranteile ersatzlos wegzunehmen (Dachgeschossausbau!). Als Vorwand dienen oft angebliche Instandsetzungsarbeiten oder bau- und feuerpolizeiliche Auflagen.

Bei **Schikanen und Entmietungsmaßnahmen** wie plötzlichen Strom-, Heizungs- oder Wassersperren, Verstellen der Hausgänge mit Baumaterial, Entfernen der Gemeinschaftsantenne oder Briefkastenanlage, Abriss der Speicherabteile, dürfen Sie keine Zeit verlieren! Fordern Sie den Vermieter unter Zeugen auf, den ordnungsgemäßen Zustand wiederherzustellen (Notizen anfertigen).

Bei Beeinträchtigungen der Wohnungssubstanz (Gefährdung durch Bauarbeiten) sollten Sie die Lokalbaukommission (Stadtverwaltung), die Stadtwerke, den Bezirkskaminkehrer oder die Feuerwehr einschalten.

Oft hilft nur ein Antrag auf Erlass einer **Einstweiligen Verfügung** beim Amtsgericht. Holen Sie dazu rechtlichen Rat ein!

Wie hoch wird die Miete?

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen hat der Vermieter wahlweise zwei Möglichkeiten der Mieterhöhung:

1. Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Obergrenze, höchstzulässige Miete) unter Berücksichtigung des nun gehobenen Standards.

Hierbei ist die sogenannte **Kappungsgrenze** einzuhalten, d. h. maximale Erhöhung 20 Prozent (in München und vielen weiteren Gemeinden in Bayern aufgrund der **Mieterschutzverordnung** (MiSchuV) derzeit nur noch 15 Prozent) der Grundmiete innerhalb von drei Jahren. Stimmen Sie der Mieterhöhung zu, so ist die erhöhte Miete ab dem dritten Monatsersten nach Zugang

der schriftlichen Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

2. Umlage von 8% der Modernisierungskosten auf Ihre Jahresmiete.

Diese Möglichkeit wird meistens gewählt. Auch wenn die Modernisierungskosten bereits abbezahlt sind, muss der Modernisierungszuschlag weiterhin bezahlt werden. Ihre Monatsmiete erhöht sich damit um ein Zwölftel von 8 Prozent der für Ihre Wohnung anteiligen Modernisierungskosten. Beispiel: Bei nachgewiesenen Umbaukosten von 20.000,- Euro für Ihre Wohnung darf der Vermieter davon 8 Prozent, also 1.600,- Euro, auf die Jahresmiete aufschlagen, wodurch sich die Monatsmiete um (1.600 Euro: 12 Monate =) 133,33 Euro erhöht. **Eine solche Erhöhungserklärung ist nur wirksam, wenn sie in Textform mitgeteilt** wird, nachdem die Arbeiten abgeschlossen sind und eine Schlussabrechnung der Gesamtkosten vorliegt. Außerdem muss der monatliche Erhöhungsbetrag aus den modernisierungsbedingten Kosten (unter Abzug eventueller Instandsetzungskosten!) **berechnet und erläutert** sein. Die Gesamtkosten sind grundsätzlich nach den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen auszuweisen, z. B. getrennter Kostennachweis für Bad- und Heizungseinbau. Wenn eine der genannten Voraussetzungen nicht erfüllt wird, kann das Erhöhungsverlangen schon deswegen unwirksam sein.

Zudem darf die monatliche Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 €/m² erhöht werden. Ist die monatliche Miete vor der Mieterhöhung geringer als 7 €/m², reduziert sich dieser Betrag auf 2 €/m².

Beträgt der Modernisierungsaufwand pro Wohnung nicht mehr als 10.000 €, kann der Vermieter einen pauschalen Abzug für ersparte Instandsetzung von 30 % berechnen. Zudem ist in diesem Fall der Härteeinwand aus finanziellen Gründen ausgeschlossen.

Achtung: Vorgenannte Grundsätze gelten nur für Modernisierungs-

maßnahmen die ab dem 01.01.2019 angekündigt wurden.

Für Modernisierungen die bis zum 31.12.2018 angekündigt wurden, gelten noch die 11 % und sowohl die zeitliche Deckelung, als auch das vereinfachte Verfahren sind nicht einschlägig.

Die erhöhte Miete muss bei diesem Verfahren ab dem dritten Monat nach Zugang der Mieterhöhungserklärung gezahlt werden. Beispiel: War der Zugang im September, so ist die höhere Miete ab Dezember fällig. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder wenn die tatsächliche Erhöhung um mehr als 10% über der angekündigten liegt.

Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist während der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen grundsätzlich nicht möglich.

Eine Ausnahme gilt bei der Indexmiete: Hat der Vermieter die von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu vertreten, so kann er die Miete wegen dieser Maßnahmen ausnahmsweise doch erhöhen. Dabei werden alle Maßnahmen erfasst, die auf gesetzlichen oder behördlichen Anordnungen beruhen, wie z.B. der Einbau von Thermostat Ventilen.

Soweit eine unzumutbare Härte aus finanziellen Gründen vorliegt (und rechtzeitig eingewendet wurde!), ist eine Mieterhöhung ebenfalls (ganz oder ggf. teilweise) ausgeschlossen, es sei denn, die Mietsache wurde lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt oder auf Grund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Weiter ist eine Mieterhöhung grundsätzlich auch dann ausgeschlossen, wenn die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrages beendet war.

Schließlich kann es sich auch im Rahmen der Mieterhöhung lohnen, genau zu prüfen, ob Ihr Vermieter

der Bauherr der Maßnahme war, da anderenfalls die Mieterhöhung unwirksam sein kann.

Kündigung?

Keine Angst: Der Vermieter kann Ihnen wegen nicht geduldeter Modernisierungsmaßnahmen nicht einfach kündigen, sondern kann Sie allenfalls auf Duldung verklagen.

Sie selbst haben jedoch zweimal Gelegenheit, ein Sonderkündigungsrecht auszuüben:

1. Nach Zugang der Modernisierungsankündigung können Sie bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Beispiel: Kam die Ankündigung am 14. Februar, können Sie Ihr Sonderkündigungsrecht bis zum 31. März (nachweisbarer Zugang beim Vermieter!) ausüben, und zwar mit Wirkung zum 30. April.

Dieses Sonderkündigungsrecht besteht allerdings nicht bei „Bagatelmaßnahmen“ (vgl. oben).

2. Nach Zugang der Mieterhöhung (sowohl im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete, als auch bei der 8% Umlage der Modernisierungskosten) können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Beispiel: Die Mieterhöhung geht Ihnen am 16. August zu. Die Kündigungserklärung ist bis zum 31. Oktober (nachweisbarer Zugang beim Vermieter!) möglich. Das Mietverhältnis endet dann am 31. Dezember.

Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung **nicht** ein.

Beide Sonderkündigungsrechte haben für Sie natürlich nur dann praktischen Nutzen, wenn Sie aus anderen Gründen eine Gelegenheit suchen, eine längere vertragliche Kündigungsfrist abzukürzen.

Bitte lassen Sie sich **vor** Ausspruch einer Kündigung immer beraten, um keine Ansprüche zu verlieren.

Aufwendungsersatz und Mietminderung

Wenn Sie Modernisierungsmaßnahmen dulden (müssen), haben Sie Anspruch auf Kostenersatz für Aufwendungen, die Ihnen wegen der Arbeiten entstehen. Darunter können beispielsweise erhöhte Reinigungskosten, erhöhte Kosten fürs Essen gehen statt Selbstkochen, wenn die Küche unbenutzbar ist, und auch Aufwendungen für die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der Wohnung fallen.

Erforderlich ist jedoch, dass Sie die Aufwendungen beweisen können (also unbedingt Rechnungen und Quittungen aufbewahren!)

Auf Ihr Verlangen muss der Vermieter Ihnen ggf. auch Vorschuss leisten.

Ist die Wohnungsbenutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Dreck, Kälte, Abdunkelung u.ä. erheblich beeinträchtigt, haben Sie das **Recht, die Miete zu mindern**. Teilen Sie daher dem Vermieter möglichst **schon bei Baubeginn** mit (Sichere Zustellung / Einschreiben mit Rückschein!), dass Sie die Miete ab sofort nur noch unter **Minderungsvorbehalt** bezahlen.

Achtung: Minderungsausschluss bei Energetischer Modernisierung: Eine energetische Modernisierung liegt vor, wenn bauliche Veränderungen vorgenommen werden, **durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart** wird. Für diesen Fall ist eine **Minderung für einen Zeitraum von drei Monaten ausgeschlossen**.

(Näheres zur Minderung in unserem Merkblatt „Wohnungsmängel und Mietminderung“ und selbstverständlich in unserer Mieterberatung.)

Sozialer Wohnungsbau

Im Sozialen Wohnungsbau sind auch bei Modernisierungsmaßnahmen besondere Vorschriften zu beachten. Sofern Ihre Fragen hierzu in unserer Mieterberatung (Stadtteilberatung) nicht geklärt werden können, können Sie sich an unsere Juristen der Geschäftsstelle wenden.