07. April 2017

Streit um Modernisierung: Mieter sollten ihre Rechte kennen

Des einen Freud´, ist des anderen Leid - das gilt natürlich auch für das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Beim Thema „Modernisierung“ kann das ganz besondere Auswirkungen haben. Es gibt Modernisierungen, die der Mieter förmlich fordert, um seine häusliche Lebensqualität zu verbessern. Beispielsweise ein schöneres Bad, einen Balkon oder neue Fenster. Dafür zahlt der Mieter dann auch gerne eine höhere Miete. Oftmals aber ist es leider genau umgekehrt: Der Vermieter möchte modernisieren, aber der Mieter sieht hierfür keinerlei Notwendigkeit. Vor allem will er anschließend nicht zur Kasse gebeten werden, durch teilweise drastische Mieterhöhungen.

Deshalb ist es für beide Seiten hilfreich, die entsprechende Gesetzeslage zu kennen.

Was bedeutet überhaupt „Modernisierung“?

Der Begriff „Modernisierung“ wird oftmals falsch ausgelegt, da der Gesetzgeber zwischen einer „Instandsetzung“ und einer „Modernisierung“ deutlich unterscheidet. So dürfen Instandsetzungen nicht zu einer Mieterhöhung führen, Modernisierungen hingegen schon.

Zur Abgrenzung:

Bei einer Modernisierung muss es sich um eine bauliche Veränderung handeln. Beispielsweise Maßnahmen zur Energieeinsparung, wie das Dämmen der Fassade oder Werterhöhungen der Immobilie durch den Anbau von Balkonen oder das Einsetzen von schalldämmenden Fenstern.

Um Modernisierungen handelt es sich aber auch dann, wenn der Vermieter gesetzliche Vorgaben umsetzen muss. So endete beispielsweise die Übergangsfrist für Bestandsbauten für die Installation von Rauchmeldern am 01.01.2017.

Unabhängig von der Art der Modernisierung gilt, dass nach erfolgter Modernisierung der Vermieter elf Prozent seiner Kosten dauerhaft auf die Miete umlegen darf.

Muss der Vermieter vom Mieter eine Einverständniserklärung einholen?

Wenn das Modernisierungsvorhaben alle Voraussetzungen erfüllt, hat der Mieter eine Duldungspflicht. Aber der Mieter kann natürlich anzweifeln, ob es sich bei dem Vorhaben des Vermieters um eine Modernisierung handelt. Damit sind wir dann wieder bei der eingangs erwähnten Abgrenzung zwischen Modernisierung und Instandsetzung. Als Instandsetzung kann alles betrachtet werden, was einer Abnutzung unterliegt und deshalb von Zeit zu Zeit erneuert werden muss.

Der Vermieter muss den Mieter vorab über die geplante Modernisierung informieren

Und zwar mit einer Frist, die drei Monate vor dem Beginn der Modernisierungs-Maßnahme liegt. Dabei muss er über den Umfang und die Zeiträume informieren. Der Mieter muss natürlich auch wissen ob er direkt betroffen ist, wenn beispielsweise Arbeiten in seiner Wohnung ausgeführt werden müssen. Zur Informationspflicht des Vermieters gehört aber auch die Prognose für die voraussichtliche Mieterhöhung und etwaiger Änderungen bei den Betriebskosten.

- Da der Mieter nicht immer klar zwischen einer Modernisierung und einer Instandsetzung abgrenzen,
- er zudem auch sogenannte „Härtegründe“ anführen kann,
- es eine sehr kurze Einspruchsfrist nach der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme gibt
- und bestimmte Arten von Mietverträgen eine Kostenerhöhung auch nach einer Modernisierung ausschließen,

empfehlen wir, unmittelbar nach dem Erhalt einer Modernisierungsankündigung, den Rat eines fachlich erfahrenen Anwalts einzuholen.

Rufen Sie uns an: 0214 90 98 400. Die Erstberatung ist für Sie immer kostenfrei.

Guido Lenné

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.
Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! Kontaktieren Sie uns. Oder vereinbaren Sie hier online einen Termin für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

Lenné
Anwaltskanzlei

- Facebook
- Twitter
- WhatsApp
- E-mail

Zurück