



RATGEBER

Modernisierung

Stand: 05/2014

Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie endlich ein Bad, eine Zentralheizung oder sogar neue Fenster bekommen sollen? In der Tat sind bei vielen Wohnungen aufgrund ihres schlechten Zustandes und ihrer unzeitgemäßen Ausstattung Reparaturen und Modernisierungen längst überfällig. Doch leider verkehrt sich der Traum vom "Schöner Wohnen" allzu oft in einen Alptraum von Lärm, Dreck und unbezahlbaren Mieten! Das seit 01.05.2013 geltende Mietrechtsänderungsgesetz hat zu einer deutlichen Verschlechterung der Rechtspositionen von Mietern geführt. Es erleichtert Vermietern Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der sog. energetischen Sanierung, durchzusetzen.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

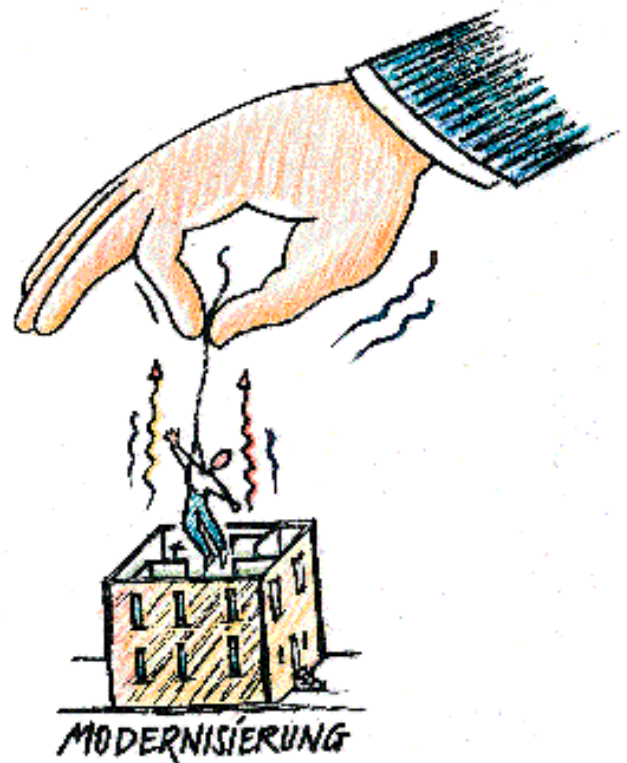
Was ist Modernisierung?

Als Modernisierung bezeichnet das Gesetz (§ 555 b BGB) bauliche Veränderungen, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Hierzu gehören beispielsweise der Einbau eines bislang nicht vorhandenen Bades oder von Wasserzählern. Weiterhin gehört zu den Modernisierungsmaßnahmen auch die Schaffung neuen Wohnraums, beispielsweise durch Ausbau des Dachgeschosses. Daneben zählen zu Modernisierungen Baumaßnahmen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, sowie bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung) oder Maßnahmen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird. Vereinfacht ausgedrückt gehören hierzu die Erneuerung eines Heizkessels, die Verringerung von Wärmeverlusten durch Dämmung der Zuleitungen, der Einbau von Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser. Daneben gehören hierzu auch Wärmedämmmaßnahmen der Gebäudehülle, der Einbau von isolierverglasten Fenstern, der Austausch einer alten Ölheizung durch eine moderne Gasheizung oder der Austausch eines alten Heizkessels gegen einen neuen, mit einem besseren Wirkungsgrad.

Aus den verschiedenen Beispielen ergibt sich, dass es unterschiedliche Arten der Modernisierung gibt. Mancher Hauseigentümer will nur neue Fenster oder Heizungen einbauen, in anderen Fällen soll das ganze Haus auf den Kopf gestellt werden. In Extremfällen ist die Mieterverdrängung gewollt. In solchen Fällen informieren Sie uns bitte.

Reparaturen sind keine Wertverbesserung

Bestandteil von Modernisierungen sind aber oft überfällige Reparaturen. Diese sind allerdings keine Modernisierung, sondern gehören zu den sog. Erhaltungsmaßnahmen (§ 555 a BGB), d.h. Maßnahmen, die zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Hierzu zählen die Beseitigung von Schäden oder Mängeln in der Wohnung oder am Haus, z.B. Reparaturen der Öfen, der Wasser- oder Lichtleitungen.



Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



Die Trennung zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist deswegen besonders wichtig, da nach den gesetzlichen Bestimmungen Erhaltungskosten für Erhaltungsmaßnahmen vom Vermieter getragen werden müssen, während Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Deswegen unser Rat: Wenn Ihre Wohnung und Ihr Haus Mängel aufweisen, sollten Sie und Ihre Nachbarn schnellstens eine Mängelliste anfertigen und vom Vermieter unter Fristsetzung die Beseitigung der Mängel fordern. Denn im Rahmen der Modernisierung werden oft Reparaturen ausgeführt oder diese erübrigen sich. Der Vermieter muss die eingesparten Instandsetzungskosten von den Modernisierungskosten abziehen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die zugleich auch Arbeiten zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache beinhalten, muss der Vermieter die eingesparten Instandhaltungs-, bzw. Instandsetzungskostenanteil von den Modernisierungskosten abziehen.

Beweise sichern!

Sollte es hierüber Streit geben, ist der Abzugsbetrag vom Gericht (z. B. durch ein Sachverständigengutachten) zu schätzen. Der Mieter muss dann die Reparaturbedürftigkeit in aller Regel möglichst genau darlegen und begründen. Deshalb sollten Sie rechtzeitig vor Durchführung der Modernisierung Beweise sichern (z.B. ausführliche Beschreibung der Schäden durch Zeugen, Fotos, Kostenvoranschläge u.a.).

Wie muss eine Modernisierung angekündigt werden?

Der Vermieter hat nicht das Recht, nach eigenem Belieben Umbauarbeiten vorzunehmen. Er ist vielmehr verpflichtet, dem Mieter alle Modernisierungsmaßnahmen und ihre Auswirkungen, die sich auf die Modernisierung und das Haus beziehen, drei Monate vor Beginn schriftlich anzukündigen (§ 555 c Abs. 1 BGB). Schriftlich heißt dabei in sog. Textform. Das bedeutet, dass das Ankündigungsschreiben keine Unterschrift des Vermieters enthalten muss oder sogar per E-Mail übersandt werden kann.

Die Modernisierungsankündigung muss zwingend folgende Angaben enthalten:

- Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierungsarbeiten in den wesentlichen Zügen,
- den voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsarbeiten,
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung (der Betrag muss genau bezeichnet werden; keine Circa-Beträge!),
- die voraussichtlich monatlich zu zahlenden Betriebskosten, z.B. nach Einbau von Rauchmeldern oder eines Aufzuges, bzw. der monatlich zu zahlende Heizkostenvorschuss, z.B. beim Einbau einer neuen Heizung. Dabei ist auch anzugeben, wenn sich Betriebskosten oder Heizkosten durch Maßnahmen verringern.
- Darüber hinaus soll der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit eines Härteeinwandes und die hierfür zu beachtende Form und Frist hinweisen (§ 555 c Abs. 2 BGB).

- Es besteht keine Verpflichtung des Vermieters, im Ankündigungsschreiben darauf hinzuweisen, ob Modernisierungsarbeiten öffentlich gefördert werden oder ob der Mieter während der Bauarbeiten in der Wohnung verbleiben kann. Sie können aber Ihren Vermieter auffordern, eine entsprechende Auskunft zu erteilen.

Erst wenn alle diese Informationen vollständig vorliegen, muss der Mieter sich binnen drei Monaten entscheiden, ob er die Modernisierung dulden will.

Die dreimonatige Ankündigungsfrist entfällt bei Modernisierungsarbeiten, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und auch nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (§ 555 c Abs. 4 BGB), dies ist beispielsweise beim Einbau von Thermostatventilen oder Rauchmeldern oder dem Austausch der Wohnungseingangstür der Fall. Eine unerhebliche Mieterhöhung liegt bis zu einer Grenze von maximal 5 % der monatlichen Kaltmiete vor.

Verzögert sich ansonsten der Baubeginn oder ändern sich die Umstände der Modernisierung, muss die Mitteilung wiederholt werden. Die Dreimonatsfrist läuft von Neuem.

Kündigung wegen Modernisierung?

Eine Kündigung des Vermieters zum Zwecke der Modernisierung ist grundsätzlich unzulässig! Sie selbst haben jedoch zweimal Gelegenheit, ein Sonderkündigungsrecht wahrzunehmen:

1. Nach Zugang der Modernisierungsankündigung

Der Mieter ist im Falle einer nicht unerheblichen Modernisierungsmaßnahme berechtigt, zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen (§ 555 e Abs. 1 Satz 1 BGB). Dabei muss die Kündigung schriftlich bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, erklärt werden.

2. Nach Zugang der Mieterhöhungserklärung

Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis bei freifinanzierten Wohnungen bis zum Ende des zweiten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhung für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen (z.B. Mieterhöhung geht am 15. Juni zu; Kündigung bis zum 30. August möglich mit Wirkung zum 31. Oktober). Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 561 BGB).

Achtung: Sonderregelung für den Sozialen Wohnungsbau

Hier hat der Mieter in diesem Fall eine kürzere Kündigungsfrist. Er kann gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz bis spätestens zum dritten Werktag des Kalendermonats, zu dem die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats kündigen (z.B. Mieterhöhung ab 1. Juni; Kündigung bis zum 3. Juni mit Wirkung zum 31. Juli).

Wann muss eine Modernisierung nicht geduldet werden?

Es gibt laut Gesetz eine Reihe von Gründen, aus denen Sie eine Modernisierung ablehnen können. Die wichtigsten Ablehnungsgründe zählen wir nachfolgend auf:

Sie brauchen eine Modernisierung nicht zu dulden,

- wenn keine wirksame Ankündigung vorliegt und es sich um keine Bagatellmaßnahme handelt (s.o.) (§ 555 d Abs. 3 Satz 1 BGB).



- wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde (§ 555 d Abs. 2 Satz 1 BGB).

Dabei findet eine Interessenabwägung statt. Ist dabei als Ergebnis eine Maßnahme unzumutbar, liegt in aller Regel auch eine Härte vor. Eine solche Härte haben Gerichte beispielsweise dann gesehen, wenn

- eine sog. Luxusmodernisierung vorliegt,
- die baulichen Folgen nicht zuzumuten sind (z.B. schwerwiegende Grundrissänderungen, die zu einer eingeschränkten Nutzung führen),
- der Mieter seine Wohnung mit Zustimmung des Vermieters selbst modernisiert hat und seine Arbeiten durch diese Maßnahmen hinfällig werden,
- die Maßnahmen kurz vor dem Auszug des Mieters durchgeführt werden sollen,
- die Arbeiten zur Unzeit durchgeführt werden sollen (beispielsweise mehrtägiger Einbau einer Heizung, eines Bades oder von Fenstern im Winter, insbesondere für kranke und alte Mieter),
- der Mieter oder ein Familienmitglied z.B. krank, alt, schwanger oder im Examen ist, so dass ihm Schmutz, Lärm oder zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zuzumuten ist.

Seit dem 01.05.2013 können sich Mieter nicht mehr auf wirtschaftliche Härten in Zusammenhang mit der zu erwartenden Modernisierungsmieterhöhung im Rahmen der Duldungspflicht berufen. Dieser Punkt wird, so wie die Erhöhung von Betriebs- oder Heizkosten, dann nur noch im Rahmen der Modernisierungs-Mieterhöhung berücksichtigt werden (§ 555 d Abs. 2 Satz 2 BGB). Prüfen Sie in Ruhe, ob einer der o.g. Ablehnungsgründe bei Ihnen vorliegt. Sie haben drei Monate Zeit, zu entscheiden, ob Sie die Modernisierung dulden wollen! Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgendetwas unterschreiben, sollten Sie rechtlichen Rat einholen!

Wir empfehlen Ihnen außerdem, eine Hausversammlung mit allen betroffenen Mietern durchzuführen, denn einheitliches Vorgehen stärkt auch Ihre Position!

Widerspruch – Form und Frist

Für die Geltendmachung von Härtegründen sieht das Gesetz nunmehr eine Frist vor, in der diese schriftlich dem Vermieter mitgeteilt werden müssen. Diese endet zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Beispiel: Stellt ein Mieter eine Modernisierungsankündigung am 17. Februar, müssen die Härtegründe bis spätestens Ende März dem Vermieter schriftlich mitgeteilt werden (§ 555 d Abs. 3 Satz 1 BGB). Diese Frist ist eine Ausschlussfrist. Dies bedeutet, dass vorgetragene Härtegründe nach Ablauf der Frist vom Vermieter nicht mehr berücksichtigt werden müssen. Lediglich für den Fall, dass der Mieter unverschuldet die Frist nicht eingehalten hat, z.B. bei Krankheit, können die Härtegründe noch nachträglich vorgetragen werden. Dies muss dann allerdings unverzüglich nach Wegfall der Verhinderung geschehen.

Die entsprechenden Fristen gelten natürlich nicht, wenn der Vermieter in seiner Modernisierungserklärung auf Formen und Fristen des Härteeinwandes hingewiesen hat (§ 555 d Abs. 5 BGB).

Obwohl finanzielle Härtegründe erst bei der Mieterhöhung eine Rolle spielen gilt auch hier eine Ausschluss-

frist. Diese müssen spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme ebenfalls schriftlich dem Vermieter mitgeteilt werden, damit sie zu berücksichtigen sind (§ 555 d Abs. 4 Satz 2 BGB). Wir empfehlen alle Härtegründe in einem Schreiben bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang folgt, geltend zu machen.

Verweigern Sie die Zustimmung zur Modernisierung, so muss der Vermieter – will er trotzdem modernisieren – auf Duldung klagen. Dies gilt auch für Modernisierungen außerhalb der Wohnung. Schadensersatzansprüche z.B. wegen Verzögerung des Bauablaufes kann der Vermieter nicht geltend machen. Ebenso kann das Mietverhältnis aus diesem Grunde nicht gekündigt werden.

Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

Sollte Ihr Vermieter ohne Ihre Zustimmung, bzw. ohne Sie auf Duldung verklagt zu haben, mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnen, können Sie dies – soweit es Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung betrifft – dadurch verhindern, dass Sie den Handwerkern keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen! Lassen Sie bitte keine Handwerker in die Wohnung, denn dies könnte als Einverständniserklärung mit den Modernisierungsmaßnahmen gewertet werden!

Bei Maßnahmen außerhalb der Wohnung (Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade, Fahrstuhleinbau etc.) kann der Vermieter modernisieren, ohne vorher die Zustimmung der Mieter eingeholt zu haben. Er kann die Modernisierungskosten jedoch dann nicht auf die Miete umlegen, wenn die Arbeiten nicht korrekt angekündigt worden sind (s.o.) oder wenn er aus sonstigen Gründen keinen Anspruch auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen gegenüber dem Mieter hatte (Beispiel: Mieterhöhung führt zu finanzieller Härte). Allerdings kann auch die bloße Duldung einer Außenmaßnahme zur Mieterhöhung führen, wenn der Vermieter den Mieter zumindest in groben Zügen Art und Umfang der Maßnahme mitgeteilt hat. In diesem Fall muss der Modernisierungsmaßnahme widersprochen werden. Damit Sie Ihre Rechte nicht verlieren und Ihnen keine Fehler unterlaufen, holen Sie bitte rechtlichen Rat ein!

Ansprüche während der Arbeiten

Sind die Formerfordernisse erfüllt und sind Sie mit der Modernisierung einverstanden, haben Sie einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen, die Sie infolge der Modernisierungsarbeiten tätigen mussten, wie z.B. Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes Ihrer Wohnung, Abdeckmaterial, eigene Reinigungs- oder Umräumarbeiten (Aufwendungsersatz 10,00 € pro Stunde)(§ 555 d Abs. 6 i.V.m. § 555 a Abs. 3 BGB).

Es besteht auch das Recht auf Mietminderung, wenn die Wohnungsnutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Staub, Kälte u.ä. erheblich beeinträchtigt wird. Eine wichtige Ausnahme hiervon gilt seit Modernisierungsarbeiten, die nach dem 01.05.2013 angekündigt werden, bei energetischen Modernisierungen. Hier ist eine Mietminderung für die ersten drei Monate der Mietminderung ausgeschlossen und trotz der Einschränkungen die volle Miete zu entrichten. Finden mehrere Modernisierungsarbeiten statt, ist ggf. zu differenzieren. Sie sollten daher vor einer Mietminderung



unbedingt rechtlichen Rat einholen! Weitere Informationen im RATGEBER "Mietminderung".

Wie hoch wird die Miete?

Im freifinanzierten Wohnungsbau kann die Jahresmiete um 11 % der umlagefähigen Modernisierungskosten erhöht werden (§ 559 BGB). Abziehen sind hiervon die Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen (s.o.). Wie konkret gerechnet werden muss, zeigt unsere Beispielsrechnung.

Berechnungsbeispiel:

Ein Einfachfenster müsste für 350,00 € repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 750,00 € ein:

neues Fenster:	750,00 €
ersparte Instandsetzung:	- 350,00 €
abzüglich öffentl. Förderung -	0,00 €
Modernisierungskosten:	400,00 €
die jährliche Mieterhöhung:	
400,00 € x 11 %:	44,00 €
die monatliche Mieterhöhung:	3,67 €

Der Vermieter kann allerdings auch unter Berücksichtigung der neuen Ausstattung eine Anpassung an die ortsübliche Miete fordern (§ 558 BGB). Dies geschieht allerdings selten, da in diesem Fall die sog. Kappungsgrenze gilt und diese zumeist die Mietanpassung der Höhe nach deutlich begrenzt (vgl. RATGEBER "Mieterhöhungen").

Im Sozialen Wohnungsbau führen Modernisierungen zu einer Erhöhung der Kostenmiete. Voraussetzung dafür ist, dass das Wohnungsamt der Maßnahme zugestimmt hat. Dort wird geprüft, ob die zu erwartende Mieterhöhung vertretbar ist. Dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus hinzufügen.

Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Bei der Modernisierung freifinanzierter Wohnungen mit öffentlichen Mitteln sind die sich aus der öffentlichen Förderung ergebenden Kürzungs- oder Begrenzungsbeiträge vom Vermieter zu berücksichtigen. Einzelheiten sind den jeweiligen Richtlinien zu entnehmen und dem Mieter darzulegen. Diese Richtlinien bestimmen u.a., wie hoch die Anfangsmiete nach Modernisierung sein darf und die Mieterhöhungsmöglichkeit der Folgejahre (allgemeine und auch konkrete Informationen sind beim jeweils zuständigen Wohnungsamt erhältlich). Ebenso verringern zinsgünstige Darlehen, z.B. der KfW, die Modernisierungsmieterhöhung.

Der Zeitpunkt der Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung bedarf der Textform und darf frühestens nach Abschluss der Arbeiten und Erstellung der

Schlussabrechnung verlangt werden! In der Mieterhöhung müssen die entstandenen Kosten bezeichnet und ihre Zusammensetzung erläutert werden. Beträge für nicht mietwirksame Instandhaltungskosten müssen herausgerechnet werden.

Die Mieterhöhung wird zu Beginn des dritten Monats nach ihrem Zugang beim Mieter wirksam.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter vor der Modernisierung die voraussichtliche Mieterhöhung nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Miethöhe um mehr als 10 % übersteigt (§ 559 b Abs. 2 BGB).

An Zusagen, die der Vermieter bzgl. der zu erwartenden Modernisierungskosten gemacht hat, ist er in der Regel gebunden. Eine rückwirkende Mieterhöhung ist unzulässig.

Der Modernisierungszuschlag ist allerdings nicht zeitlich begrenzt! Rechtlich gesehen bildet der Betrag aus bisheriger Grundmiete und der Modernisierungsmieterhöhung ab Eintritt der Mieterhöhung die neue Grundmiete. Bei späteren Mieterhöhungen (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) darf der Vermieter den Zuschlag nicht mehr gesondert berechnen. Er kann nur eine Erhöhung auf die Gesamtmiete fordern, die für die jetzige Ausstattung der Wohnung (gemäß dem Mietpiegel) als ortsüblich anzusehen ist.

Ausschluss der Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung ist in folgenden Fällen ausgeschlossen:

- Sollten Sie einen Staffelmietvertrag abgeschlossen haben, in dem die jährlichen Mieterhöhungen durch einen konkret benannten €-Betrag ausgewiesen sind, kann der Vermieter während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung die Miete aufgrund von Modernisierungen nicht erhöhen.
- Soweit eine Index-Miete vereinbart wurde, lassen Sie sich bitte beraten!

Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Vermieter und Mieter können nach Mietvertragsschluss Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten abschließen (§ 555 f BGB).

Darin können nicht nur Art und Umfang der Maßnahmen und eine bestimmte Miethöhe festgelegt werden. Rechtlich zulässig ist es, auf Härtegründe oder das Sonderkündigungsrecht zu verzichten oder Verpflichtungen für das Ausräumen der Wohnung, Umstellung der Möbel etc. einzugehen. Bevor Sie voreilig auf Ihre gesetzlichen Rechte verzichten, sollten Sie vor Abschluss einer Vereinbarung diese unbedingt überprüfen lassen.

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de