



Information

Modernisierung

Die folgende Dokumentation soll helfen, bei der anstehenden Diskussion über Modernisierung und Sanierung eine möglichst ausreichende Sicherheit in den Fragen der Mieterrechte und Duldungspflichten zu vermitteln.

1. Allgemein

Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter hinsichtlich von Modernisierungsmaßnahmen sind für Wohnraummietverhältnisse in – 554 BGB geregelt. **Modernisierungsmaßnahmen sind**

- Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder
- von Teilen des Gebäudes
- Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser sowie
- Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums

2. Ankündigung durch den Vermieter

Die Modernisierungsmaßnahmen müssen dem Mieter ordnungsgemäß angekündigt werden:

- die Ankündigung muss Textform (Brief, Fax, Email) erfolgen
- die Ankündigung muss von **allen** Personen der Vermieterseite an **alle** Personen der Mieterseite abgegeben werden
- die Ankündigung muss dem Mieter mindestens drei Monate vor Beginn der Modernisierung zugehen
- die Art der Maßnahme muss genau bezeichnet werden
- es sind der voraussichtliche Umfang und Beginn sowie die voraussichtliche Dauer der Maßnahme mitzuteilen
- die Höhe des zu erwartenden Modernisierungszuschlages muss angegeben werden
 - ▶ Die Informationspflicht gilt auch für Maßnahmen außerhalb der Mieträume z.B. bei umfassenden Arbeiten an der Fassade wegen einer Wärmedämmung.
 - ▶ Erfolgt die Ankündigung erst weniger als 3 Monate vorher, geht für den Vermieter das Mieterhöhungsrecht nicht verloren. Lediglich verschiebt sich die geschuldete Mieterhöhung um 6 Monate.

3. Rechte und Pflichten des Mieters

3.1. Duldungspflicht

Will der Vermieter Modernisierungs-Maßnahmen durchführen, so muss der Mieter dies grundsätzlich dulden. Dazu gehört die Gestattung des Betretens der Wohnung, auch von Handwerkern, damit diese einen Kostenvoranschlag erstellen können. Eine gesonderte Duldung ist grundsätzlich auch für Maßnahmen erforderlich, die außerhalb der Mietwohnung durchgeführt werden.

Die Duldungspflicht besteht nur, wenn dem Mieter die Modernisierung ordnungsgemäß und rechtzeitig angekündigt wurde. Die Duldung muss dem Mieter ausdrücklich erklärt werden.

- ▶ Der Mieter ist aber nicht verpflichtet, daran mitzuwirken. Deshalb kann von ihm z.B. nicht verlangt werden, dass er seine Möbel verrückt. Es kann von ihm aber erwartet werden, persönliche Dinge wegzuräumen.

3.2. Ausschluss der Duldungspflicht

Grenzen der Duldungspflicht finden sich zunächst in – § 242 BGB (Treu und Glauben): Die Arbeiten müssen zügig und dürfen nicht zur Unzeit durchgeführt werden. Beispiel: Umfangreiche Arbeiten in der Adventszeit oder über die Weihnachtsfeiertage.

- ▶ Bedeutet die beabsichtigte Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte, so muss er die Maßnahme nicht dulden. Um dies zu ermit-



Information

teilen, ist eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Interessen der Mieters und seiner Familie sowie denen des Vermieters durchzuführen.

▶ Ein besonderes Interesse des Vermieters an der Durchführung der Modernisierung kann darin begründet sein, dass eine bloße Erhaltungsmaßnahme unwirtschaftlich ist.

▶ Interessen des Mieters und seiner Familie (= alle Verwandten, die mit dem Mieter in einem Hausstand leben) werden vom Gesetz mit folgenden Beispielen aufgeführt:

- die vorzunehmenden Arbeiten (lange Dauer, erhebliche Lärmbelästigung, Alter oder Gesundheitszustand des Mieters)
- die baulichen Folgen (Veränderung der Wohnfläche, Räume oder deren Aufteilung entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen der Bewohner, Verlust an Licht und Sonne) Ü aber geringfügige Beeinträchtigungen sind hinzunehmen
- Entwertung vorausgegangener Verwendungen des Mieters (z.B. er hatte bereits selbst ein modernes Bad eingebaut) - aber Verwendungen werde nur insoweit berücksichtigt, als sie noch nicht abgewohnt sind.
- die zu erwartende Mieterhöhung aufgrund des Modernisierungszuschlages, es sei denn, die zu erwartende Erhöhung stellt dann keine Härte dar, wenn das Mietobjekt durch die Modernisierung lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist oder die Mieterhöhung durch Wohngeld aufgefangen werden kann.

3.3. Rechte des Mieters

- der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht, dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Modernisierung nicht ankündigt; dieses Kündigungsrecht besteht aber dann nicht, wenn eine nur unerhebliche Einwirkung auf Mietwohnung zu erwarten ist und es zu einer nur unerheblichen Mieterhöhung kommt (Erheblichkeitsgrenze = 5%),
 - nach der Rechtsprechung zum alten Mietrecht musste der Vermieter die Maßnahmen bei Kündigung des Mieters bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zurückstellen; dies ist im neuen Mietrecht nicht mehr vorgesehen
 - nach Beendigung der Arbeiten muss der Vermieter den früheren Zustand der nicht modernisierten Teile wiederherstellen (z.B. Beseitigung von Verschmutzungen, Beseitigung von Dekorationschaden),
 - je nach Grad der Beeinträchtigung Minderung des Mietzinses,
 - Aufwendungsersatz für Vorbereitungsarbeiten, Beaufsichtigung oder Reinigung,
 - bei Vorliegen eines Anfechtungsgrundes kann der Mieter die Zustimmung zur Duldung anfechten, er braucht dann keinen Wertverbesserungszuschlag zu zahlen,
 - hat der Vermieter schuldhaft falsche Angaben über den zu erwartenden Mietzins gemacht und ist der Mieter daraufhin umgezogen, kann der Mieter Schadensersatz verlangen
- ▶ Werden durch die Modernisierungsmaßnahmen die Wohnverhältnisse beeinträchtigt, kann eine Mietminderung in Betracht kommen. Dabei ist es unerheblich, ob die Modernisierung in der eigenen Wohnung oder in der Nachbarwohnung stattfindet. Entscheidend ist allein die Auswirkung auf die eigene Wohnung.
- ▶ Für die im Zusammenhang mit der Modernisierung durch Eigenleistung oder Nutzungsbeeinträchtigung entstehenden Kosten kann vom Vermieter Ersatz verlangt werden. Beispiele:
- Kosten für die Unterbringung in einer Pension, weil die Wohnung in dieser Zeit nicht bewohnbar war
 - Kosten für die Reinigung der Wohnung, einschließlich des Putzmaterials
 - Demontage und Wiederaufbau einer Einbauküche durch eine Fachfirma
 - Schadenersatz für Schaden, die durch die mit der Modernisierung beauftragten Handwerker an dem Eigentum des Mieters entstanden sind.



Information

- ▶ Soweit die für den Mieter entstehenden Kosten absehbar sind, z.B. bei einer notwendigen Hotelunterbringung - kann vom Vermieter ein entsprechender Vorschuss verlangt werden.

4. Rechte des Vermieters

- ▶ Der Vermieter hat einen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Mieter, wenn dieser die Arbeiten trotz Kenntnis und Duldungspflicht verzögert.

Im Übrigen hat der Vermieter, bei Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache, zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser, das Recht zur Mieterhöhung nach – 559 MHG.

Der Vermieter kann dem Mieter aber keinesfalls wegen der beabsichtigten Modernisierung kündigen.

Abgrenzung von Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Modernisierung - geht man allein vom Wortlaut aus, ist die Abgrenzung nicht schwierig, denn Instandhaltung und Instandsetzung zielen auf die Erhaltung der Mietsache ab, während es bei der Modernisierung um die Verbesserung der Mietsache geht.

Probleme ergeben sich jedoch dadurch, dass Modernisierungsmaßnahmen oftmals mit Maßnahmen zur Instandhaltung bzw. -setzung zusammentreffen und sich überschneiden.

4.1. Instandhaltung / Instandsetzung, — 536, 541a BGB

Aus – 536 BGB ergibt sich die Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, d.h., er muss den ursprünglichen wirtschaftlichen Bestand erhalten.

Bei der Instandsetzung geht es um die Behebung von Mängeln oder Schaden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Beispiele:

- Ersatz von Bleiabflussleitungen,
- Einbau eines Durchlauferhitzers statt einer irreparablen zentralen Warmwasserversorgung,
- Ersatz schadhafter Fenster,
- Austausch einer schadhaften Fassadendämmung

Die Instandhaltung betrifft dagegen vorbeugende Maßnahmen, die der Vermeidung von Schaden dienen sowie die ständige Beaufsichtigung und Überprüfung einer Sache auf drohende Verschlechterungen ihres Zustandes und ihrer Gebrauchstauglichkeit. Beispiele:

- Wartung des Aufzugs oder einer Belüftungsanlage,
- Schönheitsreparaturen,
- Teppichreinigung oder Pflege des Parketts

4.2. Modernisierung, – 541b BGB

Unter den Begriff Modernisierung fallen dagegen solche Maßnahmen, die der Verbesserung der gemieteten Räume, des Gebäudes selbst oder der Schaffung neuen Wohnraumes dienen.

Eine Verbesserung liegt vor, wenn sich der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, sich die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken. Beispiele:

- Verbesserung des Wohnwertes,
 - Einsparung von Heizenergie und Wasser
- ▶ Fallen Instandsetzung und Modernisierung zusammen (z.B. bei Ersatz verrotteter einfachverglaster Fenster durch Isolierglasfenster) müssen die Kosten für die fällige Instandsetzung von den Gesamtkosten abgezogen werden. In diesem Fall muss jede einzelne Maßnahme, die auf die Miete umgelegt werden soll, als Wertverbesserung oder energiesparende Maßnahme nachgewiesen werden. Der Vermieter muss dazu genau auflisten, welche Kosten für welche Maßnahme auf die Instandhaltung /-setzung und welche auf die Modernisierung entfallen.



Information

5. Modernisierung **Verbesserung des Wohnwertes**

Maßstab für eine Verbesserung des Wohnwertes ist, ob ein Durchschnittsmieter in der Veränderung Eine Wohnwertverbesserung sehen würde. Auf den persönlichen Geschmack von Mieter oder Vermieter kommt es dabei nicht an. Eine Modernisierung ist zu befürworten bei:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung, der sanitären Einrichtungen; des Zuschnitts der Wohnung; der Energieversorgung, der Wasserversorgung oder der Entwässerung; der Beheizung; des Schallschutzes; für Rollstuhlfahrer,
- Maßnahmen zur Verbesserung des allgemeinen Wohnumfeldes, z.B. die Anlage von Kinderspielflächen, Stellplätzen (aber nicht, wenn sie vermietet werden sollen), Grünanlagen,
- Isolierung des Treppenhauses mit Einrichtung einer Heizung,
- Einbau eines Warmwasserboilers,
- Installation von Einarmmischbatterien,
- Einbau von Schallschutzfenstern,
- Einbau einer Türöffnungs- und Gegensprechanlage,

6. Modernisierung **Einsparung von Energie und Wasser**

- Nutzung von Energie durch Wärmepumpen und Solaranlagen,
- wesentliche Verbesserungen der Wärmedämmung von Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Fenstern, Außentüren, der obersten Geschossdecken,
- wesentliche Verminderung des Energieverlustes und Energieverbrauchs der zentralen Heizungsanlage,
- Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, zur Verbrennung von Müll oder der Verwertung von Abwärme gespeist wird.
- Einbau von Thermostatventilen an der Heizung
- Einbau von Wasseruhren
- Umrüstung auf 6-Liter-Spülkästen
- Einbau von Spartasten an den Spülkästen

Quellenangaben:

- www.internetratgeber-recht.de - Mietrecht
- www.rechtstips.de - Miete und Recht

i Anmerkung: Am 1.2.2013 hat der Bundesrat einer Änderung des Miet

i Anmerkung: Gemäß § 559 Abs. 1 BGB hat der Vermieter das Recht, für Modernisierungsmaßnahmen