

# Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

# 08

18-03-2019

## Mieterrechte bei Wohnungsmodernisierung – Modernisierung durch den Vermieter –

Eine Modernisierung ist jede bauliche Veränderung zur Verbesserung (nicht Reparatur!) der Wohnung (oder des Hauses) oder zur Einsparung von Energie oder Wasser. Beispiele: Wärmedämmung oder Einbau einer effizienteren Heizanlage.

### Zwei wichtige Fragen für Sie als Mieter:

1. Muss ich die Modernisierung dulden?
2. Gibt es eine Mieterhöhung?

#### 1. Dulden oder nicht?

Ja, aber! Im Prinzip kann der Vermieter Ihre Wohnung auch gegen Ihren Willen modernisieren. Aber: Es gibt eine wichtige Ausnahme, wenn die Veränderung der Wohnung für Sie eine **unzumutbare Härte** wäre.

#### Beispiele für Härtefälle:

- Der Nutzwert der Wohnung wird eingeschränkt (statt der Zwei-Zimmer-Wohnung ohne Bad ist eine Ein-Zimmer-Wohnung mit Bad geplant).
- Umbauarbeiten dauern erheblich zu lang oder sind mit nicht zumutbarem, unerträglichem Lärm und Schmutz verbunden (kann zum Beispiel bei gesundheitlich angegriffenen und betagten Mietern eher der Fall sein).
- Mietereinbauten sollen ersatzlos entfernt werden.

Laut § 555 c BGB sollte der Vermieter auf die Möglichkeit hinweisen, dass Mieter gegen die Modernisierungsmaßnahmen Härtegründe geltend machen können. Diese Einwände müssen Sie **schriftlich** gegenüber dem Vermieter **spätestens** bis zum Ablauf des Monats anzeigen, der auf den Zugang des Ankündigungsschreibens folgt (Beispiel: Modernisierungsankündigung am 27. Juli, Mitteilung an den Vermieter bis zum 31. August). Unterlässt der Vermieter diesen Hinweis, kann der Mieter stets Härtegründe geltend machen und zwar formlos. Finanzielle Härtegründe können seit der Mietrechtsreform allenfalls im Rahmen einer eventuellen Mieterhöhung eine Rolle spielen.

Wenn Sie die Modernisierung nicht wünschen, sich aber auf keinen derartigen Härtegrund berufen können, bleibt Ihnen die Möglichkeit, Ihrerseits zu **kündigen**. Dieses Sonderkündigungsrecht kann interessant sein, wenn Sie noch längere Zeit an Ihren Vertrag gebunden sind.

**Der Vermieter muss einige Formalitäten einhalten.** Er kann nicht einfach drauflos modernisieren. Vielmehr hat er seine Mieter zu informieren, was er mit beziehungsweise in den Wohnungen vorhat.

**Schriftlich** („in Textform“) muss **drei Monate vorher** mitgeteilt werden, **w**as geplant ist, **w**ann es voraussichtlich losgeht, **w**ie lange es dauert, **um wieviel** die Miete voraussichtlich steigt. (Nicht nötig ist dies bei Bagatellsachen.)

Wenn der Vermieter dies alles nicht rechtzeitig mitgeteilt hat, besteht keine Duldungspflicht. Sie müssen Handwerker nicht in die Wohnung lassen, sollten dies dem Vermieter aber rechtzeitig schriftlich mitteilen.

**Formulierungsvorschlag:** „Ich verweigere Ihren Handwerkern den Zutritt zu meiner Wohnung, denn Sie haben die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt, siehe § 555 c BGB.“

**Folge:** Der Vermieter muss die geplanten Maßnahmen erneut ankündigen. Sie können mit Ihm auch über günstigere Bedingungen verhandeln, zum Beispiel die Begrenzung der Mieterhöhung, den Verzicht auf einzelne Verbesserungsmaßnahmen bei umfangreicherer Modernisierung und Entschädigung für Ihre eigenen Einbauten.

Aber **Achtung:** Wird der Zutritt verweigert, kann sich der Mieter in Einzelfällen schadensersatzpflichtig machen.

Beginnt der Vermieter mit Modernisierungsmaßnahmen **außerhalb** der Wohnung, ohne diese vorher angekündigt zu haben, sollten Sie sich sofort mit dem MIETERVEREIN in Verbindung setzen.

Und wenn Sie nichts gegen die Modernisierung haben, der Vermieter alles richtig angekündigt hat und nun die Handwerker anrücken? Dann haben wir noch wichtige Tipps:

#### **Tipp:**

Sie können während der Modernisierung die Miete kürzen („mindern“), sofern und solange die Nutzbarkeit der Wohnung eingeschränkt ist (Unbenutzbarkeit einzelner Räume, Lärm, Schmutz). Dies gilt **nicht** für energetische Modernisierungsmaßnahmen: In diesen Fällen ist eine Minderung in den ersten drei Monaten ausgeschlossen. Die Mietminderung kündigen Sie bitte sofort **schriftlich** dem Vermieter an. Dann fragen Sie den MIETERVEREIN, in welcher Höhe eine Minderung in Betracht kommt.

>>>>

**Formulierungsvorschlag:** „Wegen der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zahle ich die Miete unter Vorbehalt der Rückforderung und Mietminderung.“

**Tipp:**

Aufwendungen, die Ihnen durch die Modernisierung entstehen, muss der Vermieter Ihnen in angemessenem Umfang erstatten, zum Beispiel die Reinigung und Renovierung der Wohnung und einen Verpflegungsmehraufwand. Fragen Sie hierzu den MIETERVEREIN!

**2. Droht eine Mieterhöhung?**

Eine Mieterhöhung kann verlangt werden, wenn die Baumaßnahme zu einer „nachhaltigen“ Wohnungsverbesserung oder Energie- bzw. Wassereinsparung führt. Minimale Verbesserungen zählen nicht, die Maßnahme muss sich spürbar und auf Dauer auswirken.

Bei energetischen Modernisierungen ist eine Mieterhöhung aber nur dann gerechtfertigt, wenn durch sie tatsächlich Endenergie eingespart wird.

Soweit die Miete erhöht wird, **beträgt die Erhöhung jährlich acht Prozent der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten**. Dabei sind Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (also Reparaturen) abzuziehen, die der Vermieter durch die Modernisierung spart.

Beispiel: Die alten Fenster hätten repariert werden müssen. Diese Kosten spart der Vermieter durch den Einbau der neuen Fenster. Die Mieterhöhung sieht dann so aus:

Kosten der neuen Fenster	€ 2.500,--
Ersparte Reparaturkosten	./. € 500,--
	€ 2.000,--

8 % hiervon = € 160,-- : 12 Monate = € 13,33 Mieterhöhung

Kappungsgrenze:

Seit dem 1. Januar 2019 gilt eine Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen. So darf um maximal 3 €/qm innerhalb von 6 Jahren erhöht werden. Sofern die Miete unterhalb von 7 €/qm liegt, darf die Miete nur noch um 2 € innerhalb von sechs Jahren steigen. Die neue Kappungsgrenze gilt jedoch nicht, wenn das Ankündigungsschreiben der Modernisierungsarbeiten dem Mieter bis zum 31. Dezember 2018 zugegangen ist.

Vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren:

Für Modernisierungsmaßnahmen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden und bei denen der Vermieter nicht mehr als 10.000 € je Wohnung investiert hat, gilt ein sogenanntes vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren. Die maximale Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren liegt bei **46,67 € monatlich**. Im vereinfachten Verfahren ist daher der Härteeinwand des Mieters ausgeschlossen.

Nach einer Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren kann der Vermieter grundsätzlich fünf Jahre lang keine weiteren Mieterhöhungen wegen Modernisierungsarbeiten erklären. Diese Sperrfrist besteht nicht, wenn der Vermieter gesetzlich zu derartigen Maßnahmen verpflichtet ist.

Möchte der Vermieter das vereinfachte Mieterhöhungsverfahren wählen, muss er dies dem Mieter bereits in der Modernisierungsankündigung mitteilen.

**Tipp:**

Halten Sie den Zustand der „alten Bauteile“ fest (Zeugen, Fotos), bevor sie ausgetauscht werden. Setzt der Vermieter die ersparten Reparaturkosten sehr niedrig an, kann so gegebenenfalls ein höherer Abzug „ausgehandelt“ werden.

**Tipp:**

Wenn Ihr Mietvertrag eine **Staffelmietvereinbarung** enthält, ist eine Erhöhung wegen Modernisierung ausgeschlossen. Das gilt – wenn auch eingeschränkt – ebenfalls bei einer „**Indexmieten**“-Vereinbarung. Hier sind Erhöhungen dann zulässig, wenn der Vermieter die Maßnahme aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchführen musste, zum Beispiel aufgrund gesetzlicher Vorschriften.

**Ab wann gilt die Erhöhung?**

Die Modernisierung muss abgeschlossen sein. Die Erhöhung muss in Textform, also schriftlich, verlangt werden und nachvollziehbar berechnet sein. Die Erhöhung gilt ab **Beginn des dritten Monats nach Zugang** des Schreibens. (Beispiel: Zugang am 7. März, Erhöhung ab 1. Juni.)

**Tipp:**

Vermerken Sie auf dem Erhöhungsschreiben sofort das genaue Datum des Zugangs.

**Achtung:**

Hat der Vermieter allerdings die Erhöhung nicht vor der Modernisierung mitgeteilt oder übersteigt sie den angekündigten Betrag um mehr als zehn Prozent, so tritt die Erhöhung erst sechs Monate später ein (Beispiel: Zugang am 7. März, Erhöhung ab dem 1. Dezember). Dies gilt jedoch nicht für Sozialwohnungen.

**Hinweis:**

Bei **preisgebundenen („Sozial“-) Wohnungen** wird die Mieterhöhung anders berechnet. Lassen Sie die Erhöhung durch den MIETERVEREIN prüfen. Wichtig ist auch, dass Mittel aus öffentlichen Haushalten bewilligt worden sind (Hamburgische Investitions- und Förderbank, IFB Hamburg).