

Rechtstipp 04/2017

Mietmodernisierung

Grundsätzlich steht einem Vermieter einer Immobilie das Recht zu, in einer vermieteten Wohnung zu modernisieren. Die Rechte des Mieters dagegen sind eingeschränkt, er ist aber nicht rechtlos und insbesondere gibt es Härtefallbestimmungen.

Zunächst ist die Frage zu stellen, was ist überhaupt eine Modernisierung im vorstehenden Sinne? Es muss sich um eine bauliche Veränderung handeln, dazu gehören zum Beispiel eine energetische Sanierung wie die Dämmung der Fassade, ein neu angebauter Balkon oder ein Fahrstuhl für ein Mehrparteienhaus. Auf jeden Fall muss die Modernisierung den Gebrauchswert der Immobilie nachhaltig erhöhen. Auch die Erfüllung neuer gesetzlicher Vorgaben kann eine Modernisierung darstellen, etwa Rauchmelder oder modernere Wasserzähler anbringen. Nach einer Modernisierung darf der Vermieter 11 % seiner Kosten dauerhaft auf die Miete umlegen.

Die Mieter müssen die Modernisierung grundsätzlich dulden. Er kann sich aber mit dem Argument zur Wehr setzen, die angebliche Modernisierung sei nur eine Instandsetzung. Solche können nicht zu durchsetzbaren Mieterhöhungen führen.

Der Vermieter muss die Modernisierung drei Monate vor ihrem Beginn schriftlich ankündigen. Dabei muss er darlegen, welchen Umfang die Maßnahme hat, wann sie beginnt sowie die Zeiträume für die einzelnen Arbeiten und wie lange diese dauern. Der Vermieter muss aber auch die voraussichtliche Mieterhöhung angeben sowie gegebenenfalls Veränderungen bei den Betriebskosten. Er muss den Mieter auf form- und fristmögliche Härteeinwände hinweisen, ohne solche Hinweise ist der Mieter für seine Einwände an keine Fristen gebunden.

Als Härtegründe kann ein Mieter beispielsweise anführen, wenn umfangreiche Maßnahmen vor einem ohnehin geplanten Auszug beginnen oder wenn sich durch den Einbau einer Dusche der Grundschnitt der Wohnung verschlechtern würde, weil etwa die Küche kleiner wird. Meist fallen jedoch nur Gründe wie eine schwere Krankheit des Mieters oder eines Mitbewohners ins Gewicht. Aus der Praxis gibt es das Beispiel, dass eine Mieterin ihre pflegebedürftige Mutter in der Wohnung betreut hat, es haben alle vorhandenen Rohre in den Wohnungen erneuert werden sollen. Der Vermieter hat –vernünftigerweise- ein Einsehen gehabt und hat für die Zeit der Maßnahme die Kosten für ein Tagespflegeplatz der Mutter übernommen.

Wird die Wohnung nach einer Modernisierung für den Mieter zu teuer, ist dies kein Argument gegen die Modernisierung. Mit ihm lässt sich allenfalls die anschließende Mieterhöhung selbst bekämpfen. Er muss dazu vorher in Textform seine Einwendungen erheben, dafür hat er höchstens einen Monat Zeit, nachdem der Vermieter die Modernisierung angekündigt hat. Vorprogrammiert ist hier der Streit, wann ein Härtefall anzunehmen ist. Es gibt eine Entscheidung des LG Berlin, wonach ein Härtefall vorläge, wenn mehr als 33 % des Nettoeinkommens aller Haushaltsmitglieder für die Miete aufgewendet werden müssen. Andere Gerichte haben höhere Werte angesetzt.