

Korrekt modernisieren – Mieterhöhung über Modernisierungsumlage

Was ist zu beachten?

Modernisierung, Sanierung, Renovierung und Instandhaltung werden oft verwechselt. Dabei sind Modernisierung und Instandhaltung rechtlich klar definiert und können für den Vermieter und Mieter auch Folgen auf die Miethöhe haben.

Unter Modernisierung versteht man im Mietrecht alle baulichen Maßnahmen des Eigentümers/Vermieters einer Immobilie, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken (vgl. § 555b BGB). Alle anderen Arbeiten, insbesondere Reparaturen, bezeichnet man als Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Abgrenzung von „Modernisierung“ und „Instandhaltung“ ist ein häufiger Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern, da die Kosten der Instandhaltung im Gegensatz zu den Kosten der Modernisierung nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen (§ 555b BGB).

Eine Modernisierung steigert den tatsächlichen Wert einer Wohneinheit, eine Instandsetzungsarbeit muss aber durchgeführt werden, um zum Beispiel einen Schaden von Haus abzuwenden oder Abnutzung entgegenzuwirken. Wird z.B. ein Fenster durch ein neues ersetzt, ist dies eine Instandhaltung, wird ein Fenster durch ein besser isoliertes Fenster ersetzt, ist dies eine Modernisierung.

Der Vermieter darf die Mietsache nicht verwahrlosen lassen, siehe auch § 535 BGB.

Bei den oben beschriebenen Modernisierungen darf der Vermieter nach Abschluss der Arbeiten 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (siehe auch § 559 BGB). Der Vermieter darf dabei aber nur die reinen Modernisierungskosten als Berechnungsgrundlage für die Mieterhöhung verwenden.

Bei dieser Art der Mieterhöhung gilt folgende Besonderheit: Eine Kappungsgrenze oder eine Miethöhenbegrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) gilt nicht. Die neue Miete darf aber nicht 20% der üblichen Miete überschreiten und „nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen“. Anders als bei einer Anpassung an die ortsübliche Miete ist auch keine Zustimmung des Mieters zur neuen erhöhten Miete erforderlich.

Was zählt zu einer Modernisierung?

Inwieweit Maßnahmen tatsächlich zur Modernisierung zählen, ist oft ein Streitthema zwischen Mieter und Vermieter. Als Modernisierung gelten Baumaßnahmen, die eine Veränderung des Grundrisses der Wohnung bewirken, mit einer Verbesserung der sanitären Einrichtungen (z. B. Badezimmer-Modernisierung), des Schallschutzes oder einer Verbesserung der Belichtung oder Belüftung verbunden sind.



Auch der Einbau einer Gegensprechanlage gilt als Modernisierungsmaßnahme, ebenso wie die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems oder die Erneuerung einer Heizungsanlage.

Vorsicht bei Ankündigungsfristen

Der Gesetzgeber hält fest, dass der Vermieter dem Mieter die Modernisierung rechtzeitig ankündigen muss, dabei ist eine Frist von spätestens drei Monaten vor Beginn der geplanten Baumaßnahme einzuhalten. Die Ankündigung muss schriftlich erfolgen und Art und Umfang der Arbeiten, den Beginn der Maßnahme und die voraussichtliche Dauer beinhalten. Außerdem muss dargelegt werden, mit welcher Mieterhöhung der Mieter zu rechnen hat, wenn die Baumaßnahme beendet ist.

Die Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nicht ordnungsgemäß mitgeteilt hat oder sie sich gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10% erhöht hat.

Welche Gründe sprechen gegen eine Modernisierung?

Zunächst ist festzuhalten, dass der Mieter eine fristgerecht mitgeteilte und ordnungsgemäße Modernisierung dulden muss, sofern es keine Arbeiten sind, die eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen würden. Dazu zählen Umstände wie z. B. Lärm, Schmutz oder Umzug wegen Krankheit oder Alter, die nicht zugemutet werden können.

Modernisierungsmaßnahmen, die vom Mieter selbst durchgeführt werden

Grundsätzlich gilt für Mieter, die ihre Wohnung selbst modernisieren sollen, im Vorfeld die Einholung der Erlaubnis des Vermieters. Dies gilt nicht nur für aufwendige Badsanierung, sondern auch bei kleineren Baumaßnahmen.

Mieter, die ohne Erlaubnis sanieren oder modernisieren, müssen die Maßnahmen auf Verlangen des Vermieters rückgängig machen. Auch würde bei der Sanierung ohne Erlaubnis ein finanzieller Ausgleichsanspruch des Mieters verfallen. Der Vermieter kann sogar verlangen, dass die Wohnung im ursprünglichen Zustand zurückgegeben wird.

Unser Tipp

» Modernisierungen sollten frühzeitig geplant werden, außerdem sollte eine eventuelle Mieterhöhung von einem professionellen Berater geprüft werden.

Quellen:
www.immobilienscout.de
www.wikipedia.de