

Mieter/Bürgerinitiative Hallschlag

informiert

Mieterrechte bei Wohnungsmodernisierung

1. Spätestens drei Monate vor Beginn der Verbesserungs/Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter über die Art, den Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich informieren. Kommt der Vermieter dieser Informationspflicht nicht nach, muss der Mieter die Verbesserungsmaßnahme nicht dulden.
2. Der Mieter muss Verbesserungsmaßnahmen, die zur Einsparung von Energie führen, dulden. Dazu gehört der Einbau einer Zentralheizung und Wärmedämmung (auch Isolierfenster). Und auch nur dann wenn die in Punkt 1 genannte Information erfolgte.
3. Eine Veränderung des Grundrisses der Wohnung, d.h. eine andere Zimmeraufteilung, die Verkleinerung oder Vergrößerung der Wohnung oder der Anbau von Balkonen muss nicht geduldet werden. Der Mieter hat den Anspruch, dass seine Wohnung „in ihrem wesentlichen Bestand“ erhalten bleibt.
4. Ist die Modernisierung für den Mieter eine unzumutbare Härte, weil der Mieter krank, alt und schwach oder behindert ist, kann die Modernisierung ebenfalls abgelehnt werden.
5. Der Vermieter muss die Kosten, die dem Mieter durch die Modernisierung entstehen, übernehmen. Muss der Mieter vorübergehend umziehen, muss der Umzug hin und zurück vom Vermieter bezahlt werden. Muss der Mieter vorübergehend eine andere Wohnung beziehen, darf die Miete nicht höher sein, bzw. muss der Vermieter die Mehrkosten übernehmen. Ferner muss der Vermieter bezahlen: Kosten für Neuanschlüsse von Spüle, Geschirrspüler, Waschmaschine etc. Auch die Reinigung von Verschmutzungen muss der Vermieter übernehmen. Gehen Tapeten, Fliesen, Böden kaputt, muss der Vermieter den Ersatz bezahlen. Passen Vorhänge, Duschvorhänge, Spiegelschränke nicht mehr, muss der Vermieter neue bezahlen. Auch Arbeitsaufwand, die der Mieter durch die Renovierung hat, muss der Vermieter bezahlen. Aus Ausgleich für Lärm, Schmutz und die eingeschränkte Nutzung einer Wohnung kann eine Mietminderung (mindestens 30%) durchgesetzt werden.
6. Der Vermieter darf 11% der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen. Werden alte Fenster durch Isolierglasfenster ersetzt, müssen die Kosten für den Einsatz von normalen Fenstern von den umzulegenden Kosten abgezogen werden, da die Erneuerung von Fenstern zur Instandhaltungspflicht des Vermieters gehört. Werden völlig veraltete Türen (Lack abgeblättert und/oder undicht) durch neue ersetzt, dann dürfen diese Kosten nicht für eine Mieterhöhung herangezogen werden, weil dies zur Instandhaltungspflicht gehört.

www.mieter-buergerinitiative-hallschlag.de
info@mieter-buergerinitiative-hallschlag.de