

Mieterinitiativen Stuttgart informieren

Mieterrechte bei Modernisierung

Eine Modernisierung der Wohnung - egal ob sie im bewohnten oder unbewohnten Zustand durchgeführt wird - ist kein Kündigungsgrund für den Vermieter ist. Oftmals verlangen Vermieter bei Modernisierung im unbewohnten Zustand mit dem Versprechen einer Ersatzwohnung die Unterschrift unter einen Auflösungsvertrag. MieterInnen sollten das in keinem Fall unterschreiben, weil sie so ihren Mietvertrag auflösen und aus ihrer Wohnung geräumt werden können. Auch wenn man eine Ersatzwohnung annimmt und nicht mehr in die alte Wohnung zurückzieht, sollte man den alten Mietvertrag behalten und nur einem Zusatzvertrag zustimmen, der die Adresse, Quadratmeterzahl und den Mietpreis der neuen Wohnung beinhaltet und festschreibt, dass ansonsten der alte Mietvertrag weiter seine Gültigkeit hat. Dadurch vermeiden sie, dass in einen neuen Mietvertrag neue schlechtere Regelungen bei den Betriebskosten und anderen Punkten vereinbart werden.

Bei Modernisierungen haben Mieterinnen gesetzliche Rechte, die sie in Anspruch nehmen sollten. **Diese Rechte sind in § 555 und § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) festgeschrieben.** Daraus ergeben sich folgende Rechte:

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 und die voraussichtlichen Betriebskosten schriftlich informieren.** Kommt der Vermieter dieser Informationspflicht nicht nach, muss der Mieter die Modernisierung nicht dulden. Das gilt für eine Modernisierung im unbewohnten Zustand genauso wie im bewohnten Zustand.
2. Der Mieter muss Verbesserungsmaßnahmen, die zur Einsparung von Energie führen, dulden. Dazu gehört der Einbau einer Zentralheizung und Wärmedämmung (auch Isolierfenster). Voraussetzung der Duldung dieser Verbesserungsmaßnahmen ist, dass die in Punkt 1 genannten Informationen erfolgt sind und wenn genaue Berechnungen vorgelegt werden über die zu erwartende Energieeinsparung. Eine allgemeine Erklärung, dass Energie eingespart reicht nicht. Ist der Energieverbrauch der neuen Zentralheizung höher als der Energieverbrauch der Gasetagenheizung, kann verlangt werden, dass die Gasetagenheizung bleibt.
3. Eine Veränderung des Grundrisses der Wohnung, d.h. eine andere Zimmerteilung, die Verkleinerung oder Vergrößerung der Wohnung 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 unter bestimmten Umständen abgelehnt werden. Auch die Modernisierungsmieterhöhung kann abgelehnt werden, wenn sie für den Mieter aufgrund seines niedrigen Einkommens eine Härte darstellt. Diese Einwände muss der Mieter nach Erhalt der Modernisierungsankündigung dem Vermieter gegenüber bis zum Ablauf des Monats nach Erhalt der Modernisierungsankündigung schriftlich erklären.

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.
6. Der Mieter hat für die Dauer der Modernisierung bei einer eingeschränkten Nutzung seiner Wohnung und für Lärm, Schmutz das Recht auf Mietminderung. Die Höhe hängt ab vom Grad der Beeinträchtigung. Bei energetischen Modernisierungen (Einbau von Isolierglasfenstern, Fassadendämmung, neue effizientere Heizung) ist seit 1.5.2013 für die Dauer der ersten drei Monate eine Mietminderung ausgeschlossen. Allerdings wird eine energetische Modernisierung i.d.R. im Zuge einer allgemeinen Modernisierung durchgeführt. Deshalb gibt es die Zusage der SWSG auch bei energetischen Modernisierungen Mietminderung zu gewähren.
7. Der Vermieter darf 8% der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen. Die Kaltmiete darf dabei pro Quadratmeter bis 3 Euro teurer werden. Lag die Kaltmiete vor der Modernisierung bei weniger als 7 Euro pro Quadratmeter, darf die neue Miete um bis zu 2 Euro teurer sein. 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 die Erneuerung von alten Türen zur Instandhaltungspflicht gehört. Die SWSG hat sich verpflichtet, die Warmmiete bei Modernisierung im bewohnten Zustand maximal um 20% zu erhöhen und bei unbewohnter Modernisierung und Neubau rückkehrenden Mietern eine Mietermäßigung von 1 Euro auf die neue Miete zu gewähren.

Alle gemachten Angaben erfolgen nach besten Wissen und Gewissen und sind ohne Gewähr. Gerne geben wir Ihnen aufgrund unserer bisherigen Erfahrung bei Modernisierungen und dem Verfolgen der Rechtssprechung weitere Tipps und Informationen.

www.mieterinitiativen-stuttgart.de

Kontakt: info@mieterinitiativen-stuttgart.de, Tel. 0157 87404684