

DIE MODERNI- SIERUNGS- UMLAGE

WAS VERMIETER
BEACHTEN
SOLLTEN...

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

NACH DEUTSCHEM MIETRECHT SIND MIETERHÖHUNGEN BEI WOHNRAUM-MIETVERTRÄGEN NUR UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN MÖGLICH. DER WOHL WICHTIGSTE FALL IST DIE MIETERHÖHUNG BIS ZUR ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE. DANEBEN KÖNNEN VERMIETER, DIE IHR MIETOBJEKT MODERNISIEREN, EINEN TEIL DER MODERNISIERUNGSKOSTEN AUF DEN MIETER UMLEGEN. DAMIT DIES AUCH KLAPPT, MÜSSEN SIE JEDOCH DIE HIERFÜR VOM GESETZ VORGESEHENEN FORMALIEN BEACHTEN.



B

EGRIFF DER MODERNISIERUNG

Nicht jede bauliche Maßnahme stellt eine „Modernisierung“ dar, die eine Mieterhöhung rechtfertigt. Der Begriff umfasst nur Maßnahmen, die Primär- oder Endenergie einsparen (z.B. eine Solaranlage, eine sparsamere Heizungsanlage oder eine bessere Dämmung), die Wasser einsparen (z.B. Wasserzähler) oder die die Wohnqualität bzw. den Gebrauchswert der Wohnung erhöhen (z.B. ein Balkon oder eine Verbesserung des Schallschutzes). Sofern eine Modernisierungsmaßnahme auch ohnehin notwendige Instandhaltungs- oder Reparaturkosten umfasst, sind diese vom Vermieter zu schätzen und herauszurechnen. Baut der Vermieter z.B. anstelle völlig schadhafter einfacher Fenster Doppelfenster ein, kann er nur die Kostendifferenz zwischen Einfach- und Doppelverglasung umlegen. Was ohnehin notwendig war und was nicht, ist in der Praxis freilich häufig umstritten und Gegenstand umfangreicher Judikatur.

ANKÜNDIGUNG DER MODERNISIERUNG

Der Mieter muss die Modernisierung nur dulden, wenn die Maßnahme spätestens drei Monate vor Beginn vom Vermieter schriftlich angekündigt wurde. Art, Umfang, Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahme, die beabsichtigte Mieterhöhung sowie die künftigen Betriebskosten müssen in der Ankündigung möglichst genau dargestellt sein. Darüber hinaus ist der Mieter über die Möglichkeit eines Härteeinwands und die dazugehörige Frist zu informieren. Gibt der Mieter keine Duldungserklärung ab, muss der Vermieter seinen Duldungsanspruch gerichtlich durchsetzen. Zur Vermeidung langwieriger Streitigkeiten ist es daher in der Regel sinnvoll, die Modernisierungsankündigung mit einem Vorschlag für den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zu verbinden, in der die Duldung der Bauarbeiten, eine eventuelle Mietminderung und die anschließende Mieterhöhung einvernehmlich geregelt werden.

BERECHNUNG UND ERKLÄRUNG DER MIETERHÖHUNG

Nach Abschluss der Arbeiten ist der Vermieter berechtigt, 11 % der von ihm tatsächlich aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umzulegen. Betreffen die Kosten mehrere Wohnungen, sind sie auf diese aufzuteilen. Betragen die anteiligen Modernisierungskosten für eine Mietwohnung z.B. € 10.000,-, so kann der Vermieter die Jahresmiete nach der Modernisierung dauerhaft um € 1100,-, die monatliche Miete also um knapp € 92,- erhöhen. Eine Kappungsgrenze ist nicht zu beachten. Dies stellt für den Vermieter den wichtigsten Vorteil gegenüber der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete dar, die ihm bei Vorliegen der Voraussetzungen stattdessen (und in seltenen Fällen sogar zusätzlich) möglich bleibt. Die entstandenen Modernisierungskosten und die sich hieraus ergebende Mieterhöhung sind vom Vermieter im Mieterhöhungsschreiben nachvollziehbar darzulegen. Der Mieter schuldet die neue Miete, ohne dass es seiner Zustimmung bedarf, ab Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der (formgerechten) Mieterhöhungserklärung. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn dem Mieter die Mieterhöhung vorher nicht oder deutlich zu niedrig mitgeteilt wurde.

RECHTE DES MIETERS

Zur Prüfung der geltend gemachten Kosten kann der Mieter Einsicht in die Belege verlangen. Liegen Härtegründe vor, kann er der Modernisierung bis zum Ende des auf die Ankündigung folgenden Monats widersprechen. Der Duldungspflicht stehen allerdings nur persönliche Härtegründe (z.B. schwere Krankheit) entgegen. Rein wirtschaftliche Härtegründe hindern die Modernisierung nicht und können nur der Mieterhöhung entgegengehalten werden. Ist die Wohnung während der Modernisierung ganz oder teilweise nicht nutzbar, kann der Mieter die Miete mindern. Davon unabhängig ist er berechtigt, das Mietverhältnis für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

Fazit

»Will der Vermieter die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme auf den Mieter umlegen, muss er zahlreiche Formalien beachten. Nur wenn die Mieterhöhung ordnungsgemäß angekündigt und erklärt wurde, besteht auch Aussicht, diese erfolgreich umzusetzen. Zur Vermeidung langwieriger Streitigkeiten empfiehlt es sich generell, die Durchführung und Folgen der Modernisierung nach Möglichkeit vorab einvernehmlich mit dem Mieter zu regeln.«



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719-29
F +49 (0)89 290719-17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Bilder: © Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister, mifoto - Fotolia.com