



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München

Tel. 089 / 233-24334

Fax 089 / 233-21180

E-Mail: mieterbeirat.soz@muenchen.de

München, 30.01.2017

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 16.01.2017

Beginn 18.40 Uhr
Ende 20.00 Uhr

Anwesenheitsliste siehe Anhang

Entschuldigt haben sich Frau Böhmler, Herr Mundigl, Herr Kerschhackl, Herr Diehl, Frau Attenberger, Frau Randlshofer und Herr Schmidt.

Unentschuldigt fehlten Frau Ruhland, Frau Randlshofer und Frau Lang.

TOP 1 Begrüßung durch den Vorsitzenden Matthias Jörg, namentlich begrüßt er den heutigen Referenten Martin Böhm, Mieter helfen Mietern - Münchner Mieterverein e.V., Frau Willamowius und Herrn Krense von der Fraktion Die Linke.

TOP 2 Beschlussfähigkeit wird festgestellt

TOP 3 Tagesordnung wird genehmigt

TOP 4 Protokoll vom 10.10.2016 wird einstimmig genehmigt

TOP 5 **Bericht des Vorsitzenden**

Nach der letzten Sitzung vom 10.10.2016 wurde im Bayerischen Rundfunk ein Bericht über die GBW gesendet, es ging um den Verkauf von vielen Wohnungen an die Patrizia. Neues konnte man nicht erfahren, der Sachstand ist bekannt. Im Landtag wurde über dieses Thema in der SPD-Fraktion u.a. mit dem Mieterverein diskutiert.

Drei Mietergemeinschaften wurden gegründet in der Kaulbach-, Agnes- und in der Thalkirchner Straße.

Getroffen hat sich der Vorstand mit 2 Seniorenvertreterinnen und Frau Dörrie wegen des im BA 17 gestellten Antrags zum Wohngeld II. Beschlossen wurde, dass der Vorstand fachlichen Rat einholt und ein weiteres Treffen vereinbart.

TOP 6 **Referent Martin Böhm zur Modernisierungsumlage (siehe Anlagen)**

Herr Böhm macht einen kurzen Ausflug in die Vergangenheit: 1971 aufgrund besonderer Bedeutung des "Wirtschaftsgutes Wohnraum" Mieterschutzvorrichtungen, Einführung vom Vergleichsmietensystem, ab 1974 Modernisierungsmieterhöhung.

Gesetzliches Grundmuster:

der Vermieter hat die Pflicht zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache, der Mieter hat die Pflicht zur Entrichtung der vereinbarten Miete.

Für die Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnraummietrecht gilt Folgendes:

- Mieterhöhung durch Vereinbarung oder Gesetz (Staffelmiete, Indexmiete)
- Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- Mieterhöhung durch Modernisierungsumlage.

Abgrenzung Erhaltung-Modernisierung

- als Erhaltungsmaßnahmen bezeichnet man Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.
- als Modernisierungsmaßnahmen bezeichnet man bauliche Veränderungen.

Derzeit werden den Mietern 11% der aufgewendeten Modernisierungskosten, ohne zeitliche Begrenzung, als Umlage zugemutet.

Das bringt den Verein Mieter helfen Mietern zu folgenden Aussagen:

- Modernisierungsmieterhöhungen vernichten bezahlbaren Wohnraum.
- Die Modernisierungsmieterhöhung muss abgeschafft werden.

Da nicht alle MB anwesend waren, werden die Unterlagen zum Thema nochmal versendet (siehe Anlagen).

Fragen und Antworten:

BA 21

Falls ein Haus neu gebaut werden soll, weil viele Jahre die Erhaltung vernachlässigt wurde, können die Kosten für eine Sanierung, die nie stattgefunden hat, abgezogen werden?

Herr Immerfall: Dazu bedarf es Beweisen, die vor Gericht standhalten, es ist also sinnvoll, vor Beginn der Baumaßnahmen Beweissicherungen einzuholen.

BA 12

Falls generalsaniert wird, gibt es einen Rechtsanspruch für eine Ersatzwohnung, oder zumindest Hilfe zu einem vorübergehenden Umzug?

- Einzelfallprüfung

BA 16

Wenn ein alter Aufzug aus energetischen Gründen erneuert wird, können die Kosten umgelegt werden? Ja, ein Teil davon kann umgelegt werden, das ist geltendes Recht.

BA 4

Was kann ich als Mieter ablehnen und was muß ich dulden?

- Einzelfallprüfung.

BA 20

Falls die Modernisierungskosten zusammen mit der Miete unterhalb der Vergleichsmiete liegen, wird dies in der nächsten Mieterhöhung berücksichtigt?

- Es gibt soviel zu berücksichtigen, dass auch hier immer zur Einzelfallprüfung geraten wird.

BA 14

Wird bei Modernisierungen die Wertsteigerung einer Immobilie berücksichtigt, ebenso die Abschreibungsmöglichkeiten des Vermieters?

- Bisher nicht, anscheinend will das der Gesetzgeber so.

Anregung: Brief nach Berlin schreiben und Entlastung der Mieter fordern.

TOP 7

Anträge

Antrag 1/2017 und Antrag 2/2017 wurden jeweils einstimmig verabschiedet.

TOP 8

Mieterinnen und Mieter haben das Wort

Türkenstr. 97

Modernisierungsvorhaben wurde angekündigt, Kostenvoranschlag für Fenster wurde von der MG bereits eingeholt. Außerdem wird das Haus um zwei Stockwerke aufgestockt und deshalb ein Aufzug eingebaut.

Was gilt als Modernisierungsmaßnahme? Muss der Aufzug geduldet werden?

- Vorschlag von Martin Böhm: Mietergemeinschaft gründen und in einen Mieterverein/eine Rechtsschutzversicherung eintreten. Einzelfallprüfung.

Mieterin Neuperlach

Vermieter ist die GEWOFAG, MG wurde gegründet. Geplant ist eine energetische Außendämmung. Muß der Vermieter mitteilen, wieviel Energie die Mieter dadurch sparen können?

- Auch hier wird auf eine Einzelfallprüfung verwiesen.

Die Frage seit wann es die Kappungsgrenze und die 11%ige Umlage gibt kann aus dem Stand nicht beantwortet werden.

Zum Schluss bittet Herr Böhm darum, vor allem die städt. Wohnbaugesellschaften aufzufordern, nicht alle gesetzlich möglichen Erhöhungen gänzlich auszureitzen, sondern auch Ersparnisse durch nicht durchgeführte Instandhaltungen bei einer Mietneuberechnung zu berücksichtigen.

TOP 9

Verschiedenes

Nächste interne Sitzung am 14.03.2018, 18.30 Uhr, in der Burgstraße.

Herr Jörg lädt die Mitglieder des Mieterbeirats zu einem anschließenden Umtrunk ein, bedankt sich für die Anwesenheit und wünscht einen guten Nachhauseweg.

Matthias Jörg
Vorsitzender

Ingrid Neumann-Miklich
Protokoll

Modernisierungsmieterhöhung

Vortrag

Mieterbeirat

der Landeshauptstadt München

16.01.2017

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

1

Allgemeines / Historie

- **Im freifinanzierten Bereich: Vertragsfreiheit**
 - Idealvorstellung: Vertragsparteien einigen sich über Mietanpassung
 - Nachkriegsjahre: Wohnraumbewirtschaftung / Preisbindung.
Ab 1955 Lockerung v.a. für Bauten ab 1949, Verzerrung durch verschiedene Arten der Preisbindung. Ab 1967/68 fast vollständige Vertragsfreiheit.
Ab 1971 aufgrund besonderer Bedeutung des „Wirtschaftsgutes Wohnraum“ Mieterschutzvorschriften (z.B. Abschaffung Änderungskündigung), Einführung Vergleichsmietensystem, ab 1974 Modernisierungsmieterhöhung.
- **Einschränkung**
 - Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – Anspruch auf Vertragsänderung unter bestimmten Voraussetzungen
 - Modernisierungsmieterhöhung – einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

2

Gesetzliches Grundmuster

- **§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags**
 - Vermieter: Pflicht zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand und Pflicht zur Tragung der auf der Mietsache ruhenden Lasten.
 - Mieter: Entrichtung der vereinbarten Miete

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

3

Übersicht Mieterhöhung im Wohnraummietrecht (freifinanziert)

- **§ 557 BGB Mieterhöhung durch Vereinbarung oder Gesetz**
 - § 557a BGB Staffelmiete
 - § 557b BGB Indexmiete
- **§ 558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**
- **§ 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen**
 - § 560 BGB Veränderungen von Betriebskosten

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

4

Abgrenzung Erhaltung - Modernisierung

- **Legaldefinitionen:**
- § 555a BGB: **Erhaltungsmaßnahmen** sind Maßnahmen, die zur **Instandhaltung** oder **Instandsetzung** der Mietsache erforderlich sind
- § 555b BGB: **Modernisierungsmaßnahmen** sind **bauliche Veränderungen**,
 - durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird oder der Wasserbrauch nachhaltig reduziert wird,
 - durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
 - die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und keine Erhaltungsmaßnahmen sind oder
 - durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.
- Eine Legaldefinition für den Begriff „Sanierung“ ist im BGB nicht enthalten.

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

5

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete § 557 BGB

- Bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete**
(in München: qualifizierter Mietspiegel)
- **Kappungsgrenze** (derzeit: bundesweit 20 %, in München und anderen Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung 15 %) innerhalb von drei Jahren
- Form und Begründung, Zustimmung und Fälligkeit der Mieterhöhung

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

6

Modernisierungsmieterhöhung § 558 BGB

- Erhöhung um **11 % der aufgewendeten Modernisierungskosten**
- Abzug von Kosten der Erhaltungsmaßnahmen
- Angemessene Verteilung auf mehrere betroffene Wohnungen
- **Keine Kappungsgrenze, keine Begrenzung durch die ortsübliche Miete**
- Härtefallregelung (Achtung kurze Ausschlussfrist: muss im Monat nach Zugang der Modernisierungsankündigung eingewendet werden!)
- Einseitige Geltendmachung der Mieterhöhung, Berechnung, Erläuterung und Fälligkeit der Mieterhöhung
- Kein „Modernisierungszuschlag“ sondern Bestandteil der Miete

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

7

Voraussetzungen für eine Modernisierungsmieterhöhung

- Bauliche Maßnahme
- Durchführung Baumaßnahme durch Vermieter
- Duldung durch den Mieter
- Umlagefähige Kosten
- Abzug fiktiver Instandsetzungsaufwand
- Umlageschlüssel
- Härtefallregelung

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

8

Beispiel

- 3-Zimmer Wohnung (Bj. 1900), 80 m², im dritten OG
- Derzeitige Miete: 881,60 €/Monat = 11,02 €/m²/Monat (nettokalt)
- Ortsübliche Miete für diese Wohnung in guter Lage und mit einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard: 11,02 €/m²/Monat
- Geplante Modernisierungsmaßnahmen: Ersatz der ca. 20 Jahre alten, noch guten Fenster durch neue Energiesparfenster, Ausbau der gut funktionierenden Gaseinzelöfen und des Durchlauferhitzers, Anschluss an die neue, zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung, Fassadendämmung, Errichtung eines Aufzugs, Erneuerung und Vergrößerung des Balkons, Erneuerung der Elektrik- und Wasserleitungen, Neuanlage Innenhof
- Kosten der Modernisierungsmaßnahmen für diese Wohnung: 60.000 €. Hiervon 11 % = 6600 €/Jahr, Geteilt durch 12 Monate = Modernisierungsmieterhöhung: 550,00 €/Monat (6,88 €/m²/Monat)
- Neue Miete: 1431,60 €/Monat = 17,90 €/m²/Monat, Mieterhöhung: 62% (!)
- Ortsübliche Miete für die „sanierte“ Wohnung mit der neuen Ausstattung: 11,02 €/m²/Monat
- Zusammenfassung / Kritik: Eine „normale“ Mieterhöhung wäre weder vor noch nach der „Sanierung“ möglich. Mit der Modernisierungsmieterhöhung kann die Miete um 62 % erhöht werden, die neue Miete liegt sodann auch 62 % über der ortsüblichen Miete.
- Erweiterung: Die in der Wohnung wohnende Familie, ein Paar mit zwei kleinen Kindern verfügt über ein regelmäßig verfügbares Haushaltsnettoeinkommen von 3000 €. Vor der Modernisierung verbleiben nach Abzug von Miete und Nebenkosten (rund 240 €) noch 1879 €. Nach der Mieterhöhung würde der verbleibende Betrag, aus dem alle weiteren Ausgaben für die vierköpfige Familie bestritten werden müssen, nur noch 1329 € (= 332 € pro Person) betragen. Eine Berechnung für eine/n alleinstehende/n Rentner/in mit einer Rente von 1500 € führt zu einem erschreckenden Ergebnis. In vielen Fällen kann nur noch das Vorliegen einer (finanziellen) Härte vorgetragen werden, ein Rechtsstreit ist oft nicht zu vermeiden. Mieter, die dies nicht durchstehen können, bleibt in vielen Fällen nur noch die Möglichkeit, auszuziehen.
- Anmerkung: Vorstehend dargestelltes Beispiel wurde auf der Grundlage ähnlicher Fälle aus unserer Beratungspraxis entwickelt. Es liegen auch Fälle vor, in denen die Folgen einer Modernisierung weniger gravierend sind, aber auch Fälle, die noch extremere Werte hinsichtlich der Miethöhe und/oder der prozentualen Steigerung ausweisen.

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

9

Verhältnis § 558 zu § 559 BGB

- Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB können grundsätzlich nebeneinander geltend gemacht werden.
- Dies kann auch gleichzeitig erfolgen.
- Die Modernisierung darf jedoch nicht doppelt berücksichtigt werden.

16.01.2017

Mieter helfen Mietern Münchner Mieterverein e.V.

10

Fazit / Forderungen

- **Modernisierungsmieterhöhungen vernichten bezahlbaren Wohnraum.**
- **Die Modernisierungsmieterhöhung muss abgeschafft werden.**
- Solange dies nicht erfolgt ist, muss die Modernisierungsmieterhöhung auf angemessene Finanzierungskosten (0 bis 3 % statt bisher 11 %) beschränkt und zeitlich begrenzt werden, unter die Kappungsgrenze fallen und darf zu keiner Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Mieterhöhungen müssen auf wirtschaftlich vernünftige Maßnahmen begrenzt werden (Wirtschaftlichkeitsgebot). Zudem müssen nicht fällige, ersparte Instandhaltungskosten in Abzug gebracht werden, die Darlegungs- und Beweislast, ob und inwieweit eine Modernisierung vorliegt, eindeutig und vollumfänglich dem Vermieter auferlegt werden sowie klare Vorgaben des Gesetzgebers erfolgen, wann eine finanzielle Härte vorliegt.



Modernisierung – ja, aber!

Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie endlich ein Bad oder eine Zentralheizung bekommen sollen? In der Tat sind bei vielen Wohnungen aufgrund ihres schlechten Zustandes und ihrer unzeitgemäßen Ausstattung Instandsetzungen und Modernisierungen fällig. Doch leider verbirgt sich hinter einer „Modernisierung“ nur allzu oft die Profitgier von Spekulanten. Und dann kann einen die Modernisierung teuer zu stehen kommen:

- Mieterhöhungen wegen Modernisierungen können für Normalverdiener über kurz oder lang Auszug bedeuten.
- Billiger Wohnraum wird immer knapper, teure Wohnungen werden noch teurer. Dadurch steigen über das Vergleichsmietensystem auch die anderen Mieten in der Stadt.
- Lärm und Dreck einer Langzeit-Baustelle im Haus oder gar in der Wohnung zermürben selbst starke Nerven.
- Modernisierung geht häufig einher mit Umwandlungs-Spekulation. Am Ende steht oft die Eigenbedarfskündigung.
- Modernisierung bedeutet darüber hinaus Beseitigung aller Nischen. Geduldet wird nur noch, was Profit bringt – die Investitionen müssen sich schließlich lohnen.
- Zerschlagen jahrzehntelang gewachsener Nachbarschaft: Alte, Arglose und Leute mit geringem Einkommen müssen als erste weichen; der kleine Laden, die Reparaturwerkstatt gehen – es kommen die Boutique, der Life-Style-Laden...

Energie- und Ressourcenschonung ist das erklärte Ziel der Politik und sollte doch im Interesse

aller liegen. Wie so oft soll jedoch die Zeche der Mieter zahlen. Im Rahmen der Mietrechtsänderung zum 01.05.2013 wurden vor allem die energetische Modernisierung erleichtert und die Minderungsmöglichkeiten eingeschränkt. Umso wichtiger ist es, sich rechtzeitig zu informieren und gegen überzogene Maßnahmen und Forderungen zu wehren.

Was ist Modernisierung?

Duldungspflichtige Modernisierungen im Sinne des Gesetzes sind vor allem Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser, zur Verbesserung der gemieteten Räume (oder sonstiger Teile des Gebäudes) oder zur Schaffung von neuem Wohnraum. Modernisierung umfasst daher so unterschiedliche Maßnahmen wie beispielsweise die Ausstattung der Wohnung mit Türöffneranlage, Isolierglasfenstern, Zentralheizung oder Maßnahmen zur Stromeinsparung.

Fast immer verbergen sich hinter solchen „Verbesserungen“ auch überfällige Erhaltungsmaßnahmen (d.h. Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache) Unter Instandsetzung versteht man Reparaturen, also die Behebung von Schäden, die plötzlich (z.B. Wassereintrich) oder durch jahrelange Abnutzung oder Alterung (z. B. verrostete Leitungen, morsche Fenster) eingetreten sind. Eine Reparatur ist keine Verbesserung. Sie stellt lediglich die Gebrauchsfähigkeit, den „vertragsgemäßen“ Zustand im Haus oder in der Wohnung wieder her. Zur Instandsetzung zählen zum Beispiel: Trockenlegung von feuchtem Mauerwerk, Erneuerung des Daches oder der Dachrinnen, Ersetzen morscher Fenster oder defekter Elektro-, Gas-, Wasserleitungen, Austausch kaputter Öfen, usw.

Abgesehen von Schönheits- und Kleinreparaturen, deren vertragliche Überwälzung auf den Mieter unter

bestimmten, engen Voraussetzungen zulässig ist, obliegt dem Vermieter die laufende Instandhaltung und Instandsetzung von Haus und Wohnung.

Ein Wort zu Mängeln:

Die Feststellung reparaturbedürftiger Mängel ist aus verschiedenen Gründen wichtig:

- Als Mieter sind sie gesetzlich verpflichtet, dem Vermieter Mängel zu melden.
- Bestehen erhebliche Mängel, die Sie nicht selbst verursacht haben, können Sie die Miete mindern. (Aber auf jeden Fall beraten lassen, bevor Sie das tun!)
- Bei einer Mieterhöhung nach Modernisierung dürfen später nur die Kosten für Verbesserungsarbeiten berücksichtigt werden. (Dieser Grundsatz gilt nach herrschender Auffassung jedoch nicht für Modernisierungen im Sozialen Wohnungsbau.)
- Da ersparte Reparaturkosten vom Modernisierungsaufwand abziehen sind, müssen Sie rechtzeitig die Beweise zur Reparaturbedürftigkeit sichern (z.B. ausführliche Beschreibung der Schäden durch Zeugen, Kostenvoranschläge eines Fachhandwerkers, Fotos, evtl. sogar Durchführung eines gerichtlichen Beweisverfahrens).

Vorsicht beim Vermieterwechsel

Da eine Modernisierung oft zusammen mit Hausverkauf und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auftritt, lohnt es sich, die **Verfügungsberechtigung** eines angeblich neuen Eigentümers oder Verwalters streng zu prüfen. Wenn jemand behauptet, der neue Eigentümer zu sein, lohnt sich ein Blick ins Grundbuch. Ein Handelndes des zukünftigen Eigentümers „in

Vertretung des bisherigen Eigentümers“ (bei dem neuen Verwalter „in Vertretung des neuen Eigentümers“) brauchen Sie nur zu akzeptieren, falls Ihnen eine **Originalvollmacht** des bisherigen Vermieters (bei dem Verwalter: des neuen Eigentümers) vorgelegt wird oder Sie eine entsprechende Mitteilung des bisherigen Vermieters erhalten. Andernfalls können Sie eine Ankündigung „mangels ordnungsgemäßen Vollmachtsnachweises“ unverzüglich (innerhalb von **maximal 14 Tagen**) schriftlich zurückweisen. Lassen Sie sich umgehend beraten! Durch solche formale Einwendungen können Sie unter Umständen mehrere Monate wertvoller Zeit gewinnen. Vgl. auch unser Merkblatt „Eigentümerwechsel“.

Ankündigungspflicht

Der Vermieter darf nicht nach eigenem Belieben Umbauarbeiten vornehmen. Er ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen alle Modernisierungsarbeiten im Haus und in der Wohnung **drei Monate vor Beginn in Textform** anzukündigen. Durch die Mietrechtsänderung sind die Voraussetzungen leider zu Lasten der Mieter verringert worden. Eine solche Ankündigung muss aber immer noch enthalten,

- **welche Arbeiten durchgeführt werden sollen** (Art und voraussichtlicher Umfang der Arbeiten **in wesentlichen Zügen**);
- **wann die Arbeiten voraussichtlich beginnen** sollen;
- **bis wann die Arbeiten voraussichtlich dauern** werden;
- den **Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung**, sofern eine Modernisierungsmieterhöhung verlangt werden soll;
- sowie die **voraussichtlichen künftigen Betriebskosten**.

Diese Ankündigungspflicht gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Heizungseinbau) als auch für Arbeiten außerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Fassadenisolierung). Eine grob lückenhafte Mitteilung wäre unwirksam (beraten lassen!).

Hinweis: Auf keinen Fall Handwerker unangekündigt in die Wohnung lassen! Das würde als Einverständnis mit der Modernisierung gewertet werden. Natürlich sollen Sie z.B. neue Fenster bekommen, wenn die alten morsch sind. Aber erst muss geklärt werden, ob dies eine notwendige Reparatur ist, die der Vermieter zu zahlen hat, oder ob ein Teil davon Modernisierung ist, die zu einer Mieterhöhung führt.

Auch bei den ersten Anzeichen einer Modernisierung außerhalb Ihrer Wohnung sollten Sie sofort in die Beratung gehen. Denn hier gilt, dass Sie der Modernisierung widersprechen und diese ggf. gerichtlich stoppen müssen, um ein Einverständnis zu vermeiden.

Die Einhaltung der dreimonatigen Ankündigungsfrist ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn die Modernisierung nur **mit unerheblichen Einwirkungen** auf die Wohnung verbunden ist **und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung** führt („Bagatelmaßnahmen“).

Was müssen Sie dulden?

Zwar müssen Sie Maßnahmen, welche objektiv eine Modernisierung darstellen, grundsätzlich dulden. Es gibt jedoch laut Gesetz eine Reihe von Gründen, aus denen Sie eine Modernisierung ablehnen können.

Zunächst brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden, solange noch keine wirksame Ankündigung vorliegt (siehe oben!). Erst nachdem Sie den Vermieter zur vollständigen Beantwortung der obigen Fragen (siehe „Ankündigungspflicht“) gezwungen haben, prüfen Sie, ob weitere Gründe für eine Ablehnung gegeben sind. Sie können eine Modernisierung ablehnen, wenn diese für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen wäre.

Eine Duldungspflicht scheidet daher im Regelfall aus,

- wenn eine **Luxusmodernisierung** vorgesehen ist, z. B. vergoldete Wasserhähne, teure Kacheln oder ein Bidet im Badezimmer;
- wenn der **Grundriss** Ihrer Wohnung so verändert werden soll, dass eine „andere“ Wohnung entsteht (z. B. Wegfall eines Zimmers durch Lifteinbau);
- wenn Sie Ihre Wohnung mit nachweisbarer Zustimmung des (vorherigen) Vermieters **selbst modernisiert** haben und diese Aufwendungen hinfällig würden; es sei denn, die von Ihnen vorgenommene Modernisierung ist bereits abgewohnt. Nach der Rechtsprechung sind Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete nach ca. 4 Jahren abgewohnt;
- wenn die Baumaßnahmen **zur „Unzeit“** durchgeführt werden sollen (z. B. gegen Ende der Laufzeit eines Zeitmietvertrages, Auswechseln der Fenster oder Heizungseinbau im Winter);
- wenn Ihnen die **Begleitumstände** der Baumaßnahmen nicht zuzumuten sind. Dazu zählen allgemeine Unzumutbarkeiten wie: Toilette, Bad/Dusche, Küche oder Schlafzimmer wären wochenlang unbenutzbar. Bedeutend können auch individuelle Unzumutbarkeiten sein: wenn Sie oder ein Haushaltsangehöriger krank, sehr alt oder schwanger sind oder ein Examen bevorsteht, so dass Ihnen Dreck, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zugemutet werden können;

Insgesamt gilt für Modernisierungsmaßnahmen das Gebot der Wirtschaftlichkeit, d.h. der Mieter muss eine Maßnahme nicht dulden, die nur eine geringe Wohnwertverbesserung bei einer unverhältnismäßigen Mieterhöhung zur Folge hat.

Achtung: Der Mieter hat etwaige Härtegründe dem Vermieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungs-

ankündigung folgt, in Textform mitzuteilen.

Dies gilt auch für den Einwand der finanziellen Härte. Nachträglich mitgeteilte Härtegründe werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Hiervon gibt es nur wenige Ausnahmen.

Gehen Sie in die Beratung und prüfen Sie sorgfältig, ob Ablehnungsgründe vorliegen und entscheiden dann, ob Sie die Modernisierung dulden wollen (oder müssen!).

Und wenn Sie ablehnen?

Widersprechen Sie der Modernisierung, so muss der Vermieter Sie (bei Arbeiten innerhalb der Wohnung) auf Duldung verklagen. Bei Arbeiten außerhalb der Wohnung muss ggf. der Mieter die Arbeiten im Wege der einstweiligen Verfügung gerichtlich stoppen lassen. Keine Sorge: **Wenn Sie sich mit guten Gründen gegen eine Modernisierung wehren**, kann der Vermieter Ihnen **weder kündigen noch Schadensersatzansprüche** wegen der Verzögerung des Bauablaufs geltend machen (zur Einschüchterung wird dies gelegentlich angedroht). Es ist Ihr gutes Recht, von Gerichten klären zu lassen, wie weit Ihre Duldungspflicht geht.

Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

Ohne Ihre Zustimmung oder ein rechtskräftiges Duldungsurteil können Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung nicht durchgeführt werden – sofern sie hart bleiben und keine Handwerker in die Wohnung lassen; auch nicht, um „nur mal eben eine Steigleitung durchzuziehen“. Denn: **Gewährenlassen ist gleichbedeutend mit Duldung!** Denken Sie immer daran: **In Ihrer Wohnung haben Sie allein das Hausrecht.** Weder der Vermieter noch die Handwerker dürfen gegen Ihren Willen die Wohnung betreten. Bei Maßnahmen außerhalb der Wohnung (z. B. Fassadendämmung, Fahrstuhleinbau) sollten Sie – am besten zusammen mit vielen anderen Nachbarn – dem Vermieter schreiben (Einschreiben mit Rückschein!), dass Sie mit der Modernisierung nicht

einverstanden sind. Fruchtet dies nicht, ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Baustopp im Wege der einstweiligen Verfügung erwirkt werden soll, da das Geschehenlassen von Arbeiten außerhalb der Wohnung trotz Widerspruch des Mieters als Duldung ausgelegt werden kann.

Wenn Sie ein Keller- oder Speicherabteil mitgemietet haben, sollten Sie dieses jetzt besonders im Auge behalten. Sichern Sie Ihr Abteil durch ein (Vorhänge-)Schloss und bringen Sie an der Abteiltür ein Pappschild mit Ihrem Namen und der Stockwerksbezeichnung an. Bei der Umwandlungsspekulation wird immer wieder versucht, den Mietern ohne Einhaltung gesetzlicher Vorschriften ihre Keller- und Speicheranteile ersatzlos wegzunehmen (Dachgeschossausbau!). Als Vorwand dienen oft angebliche Instandsetzungsarbeiten oder bau- und feuerpolizeiliche Auflagen.

Bei **Schikanen und Entmietungsmaßnahmen** wie plötzlichen Strom-, Heizungs- oder Wassersperren, Verstellen der Hausgänge mit Baumaterial, Entfernen der Gemeinschaftsantenne oder Briefkastenanlage, Abriss der Speicherabteile, dürfen Sie keine Zeit verlieren! Fordern Sie den Vermieter unter Zeugen auf, den ordnungsgemäßen Zustand wiederherzustellen (Notizen anfertigen).

Bei Beeinträchtigungen der Wohnungssubstanz (Gefährdung durch Bauarbeiten) sollten sie die Lokalbaukommission (Stadtverwaltung), die Stadtwerke, den Bezirkskaminkehrer oder die Feuerwehr einschalten.

Oft hilft nur ein Antrag auf Erlass einer **Einstweiligen Verfügung** beim Amtsgericht. Holen Sie dazu rechtlichen Rat ein!

Wie hoch wird die Miete?

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen hat der Vermieter wahlweise zwei Möglichkeiten der Mieterhöhung:

1. Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Obergrenze, höchstzulässige Miete) unter Berücksichtigung des nun gehobenen Standards.

Hierbei ist die sogenannte **Kappungsgrenze** einzuhalten, d. h. maximale Erhöhung 20 Prozent (in München und vielen Umlandgemeinden aufgrund der sog. Kappungsgrenzenenkungsverordnung derzeit nur noch 15 Prozent) der Grundmiete innerhalb von drei Jahren. Stimmen Sie der Mieterhöhung zu, so ist die erhöhte Miete ab dem dritten Monatsersten nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

2. Umlage von 11% der Modernisierungskosten auf Ihre Jahresmiete.

Diese Möglichkeit wird meistens gewählt. Auch wenn die Modernisierungskosten bereits abbezahlt sind, muss der Modernisierungszuschlag weiterhin bezahlt werden. Ihre Monatsmiete erhöht sich damit um ein Zwölftel von 11 Prozent der für Ihre Wohnung anteiligen Modernisierungskosten. Beispiel: Bei nachgewiesenen Umbaukosten von 20.000,- Euro für ihre Wohnung darf der Vermieter davon 11 Prozent, also 2.200,- Euro, auf die Jahresmiete aufschlagen, wodurch sich die Monatsmiete um (2.200 Euro : 12 Monate =) 183,33 Euro erhöht. **Eine solche Erhöhungserklärung ist nur wirksam, wenn sie in Textform mitgeteilt** wird, nachdem die Arbeiten abgeschlossen sind und eine Schlussabrechnung der Gesamtkosten vorliegt. Außerdem muss der monatliche Erhöhungsbetrag aus den modernisierungsbedingten Kosten (unter Abzug eventueller Instandsetzungskosten!) **berechnet und erläutert** sein. Die Gesamtkosten sind grundsätzlich nach den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen auszuweisen, z. B. getrennter Kostennachweis für Bad- und Heizungseinbau. Wenn eine der genannten Voraussetzungen nicht erfüllt wird, kann das Erhöhungsverlangen schon deswegen unwirksam sein.

Die erhöhte Miete muss bei diesem Verfahren ab dem dritten Monat nach Zugang der Mieterhöhungserklärung gezahlt werden. Beispiel: War der Zugang im September, so ist die höhere Miete ab Dezember fällig. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder wenn

die tatsächliche Erhöhung um mehr als 10% über der angekündigten liegt.

Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen ?

Eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist **während der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen** grundsätzlich nicht möglich.

Eine Ausnahme gilt bei der Indexmiete: Hat der Vermieter die von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu vertreten, so kann er die Miete wegen dieser Maßnahmen ausnahmsweise doch erhöhen. Dabei werden alle die Maßnahmen erfasst, die auf gesetzlichen oder behördlichen Anordnungen beruhen, wie z.B. der Einbau von Thermostatventilen.

Soweit eine **unzumutbare Härte aus finanziellen Gründen** vorliegt (und rechtzeitig eingewendet wurde!) ist eine Mieterhöhung ebenfalls (ganz oder ggf. teilweise) ausgeschlossen, es sei denn die Mietsache wurde lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt oder auf Grund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Weiter ist eine Mieterhöhung grundsätzlich auch dann ausgeschlossen, wenn die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrages beendet war.

Schließlich kann es sich auch im Rahmen der Mieterhöhung lohnen, genau zu prüfen, ob ihr **Vermieter der Bauherr** der Maßnahme war, da anderenfalls die Mieterhöhung unwirksam sein kann.

Kündigung?

Keine Angst: Der Vermieter kann Ihnen wegen nicht geduldeter Modernisierungsmaßnahmen nicht einfach kündigen, sondern kann Sie allenfalls auf Duldung verklagen.

Sie selbst haben jedoch zweimal Gelegenheit, ein Sonderkündigungsrecht auszuüben:

1. Nach Zugang der Modernisierungsankündigung können Sie bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, zum

Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Beispiel: Kam die Ankündigung am 14. Februar, können Sie Ihr Sonderkündigungsrecht bis zum 31. März (nachweisbarer Zugang beim Vermieter!) ausüben, und zwar mit Wirkung zum 31. Mai.

Dieses Sonderkündigungsrecht besteht allerdings nicht bei „Bagatellmaßnahmen“ (vgl. oben).

2. Nach Zugang der Mieterhöhung (sowohl im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete, als auch bei der 11% Umlage der Modernisierungskosten) können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Beispiel: Die Mieterhöhung geht Ihnen am 16. August zu. Die Kündigungserklärung ist bis zum 31. Oktober (nachweisbarer Zugang beim Vermieter!) möglich. Das Mietverhältnis endet dann am 31. Dezember.

Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung **nicht** ein.

Beide Sonderkündigungsrechte haben für Sie natürlich nur dann praktischen Nutzen, wenn Sie aus anderen Gründen eine Gelegenheit suchen, eine längere vertragliche Kündigungsfrist abzukürzen.

Bitte lassen Sie sich **vor** Ausspruch einer Kündigung immer beraten, um keine Ansprüche zu verlieren.

Aufwendungsersatz und Mietminderung

Wenn Sie Modernisierungsmaßnahmen dulden (müssen), haben Sie Anspruch auf Kostenersatz für Aufwendungen, die Ihnen wegen der Arbeiten entstehen. Darunter können beispielsweise erhöhte Reinigungskosten, erhöhte Kosten fürs Essen gehen statt Selbstkochen, wenn die Küche unbenutzbar ist, und auch Aufwendungen für die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der Wohnung fallen.

Erforderlich ist jedoch, dass Sie die Aufwendungen beweisen können (also unbedingt Rechnungen und Quittungen aufbewahren)!

Auf Ihr Verlangen muss der Vermieter Ihnen ggf. auch Vorschuss leisten.

Ist die Wohnungsbenutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Dreck, Kälte, Abdunkelung u.ä. erheblich beeinträchtigt, haben Sie das **Recht, die Miete zu mindern**. Teilen Sie daher dem Vermieter möglichst **schon bei Baubeginn** mit (Sichere Zustellung / Einschreiben mit Rückschein!), dass Sie die Miete ab sofort nur noch unter **Minderungsvorbehalt** bezahlen.

Achtung: Minderungsausschluss bei Energetischer Modernisierung: Eine energetische Modernisierung liegt vor, wenn bauliche Veränderungen vorgenommen werden, **durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart** wird. Für diesen Fall ist seit der Mietrechtsänderung (zum 01.05.2013) eine **Minderung für einen Zeitraum von drei Monaten ausgeschlossen**.

(Näheres zur Minderung in unserem Merkblatt „Wohnungsmängel und Mietminderung“ und selbstverständlich in unserer Mieterberatung.)

Sozialer Wohnungsbau

Sonderfall: Im Sozialen Wohnungsbau sind auch bei Modernisierungsmaßnahmen besondere Vorschriften zu beachten. Sofern Ihre Fragen hierzu in unserer Mieterberatung (Stadtteilberatung) nicht geklärt werden können, können Sie sich an unsere Juristen der Geschäftsstelle wenden.