

Die wichtigsten Regeln bei Modernisierung

1. Was ist Modernisierung?

Modernisierungsmaßnahmen sind Baumaßnahmen, die den Wohnwert einer Wohnung nachhaltig verbessern oder zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen. Reine Instandhaltungen stellen keine Modernisierungsmaßnahmen dar. Welche Maßnahmen der Vermieter plant, muss er dem Mieter schriftlich, drei Monate vor Beginn, mitteilen.

2. Muss der Mieter die Modernisierungsmaßnahme dulden?

Nicht alle Modernisierungsmaßnahmen müssen geduldet werden. Bedeutet die Modernisierung für den Mieter oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte, scheidet eine Duldungspflicht aus. Die Modernisierung braucht demnach nicht geduldet zu werden, wenn Mietern im hohen Alter die mit der Maßnahme verbundenen Belästigungen aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr zugemutet werden können; der Zuschnitt der Wohnung verändert wird; der Mieter schon auf seine Kosten modernisiert hat; eine Luxusmodernisierung erfolgen soll; die zu erwartende Mieterhöhung nicht mehr finanzierbar wäre.

3. Kann mir der Vermieter wegen geplanter Modernisierung kündigen?

Der Vermieter ist nicht berechtigt, dem Mieter zum Zwecke der Modernisierung zu kündigen. Falls die Wohnung während der Baumaßnahmen tatsächlich nicht mehr bewohnbar ist, so muss der Vermieter dem Mieter für die Dauer der Nichtbewohnbarkeit der Wohnung eine Ersatzwohnung oder ein Hotelzimmer zur Verfügung stellen. Nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen kann der Mieter wieder seine ursprüngliche Wohnung beziehen. Sämtliche damit verbundenen Umzugskosten muss der Vermieter tragen.

4. Kann der Mieter während der Modernisierungsmaßnahmen die Miete kürzen?

Verbleibt der Mieter während der Modernisierungsmaßnahmen in seiner Wohnung, kann er die Miete angemessen kürzen. Das Minderungsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Mieter der Modernisierungsmaßnahme zugestimmt hat.

5. Droht mir eine unbezahlbare Mieterhöhung?

Der Vermieter ist nach Abschluss der Bauarbeiten berechtigt, 11 % der tatsächlichen Modernisierungsaufwendungen auf die Jahresmiete aufzuschlagen. Kosten der Instandhalten und öffentliche Fördermittel müssen von diesen Aufwendungen jedoch abgezogen werden.