

# Modernisierung

## neues Mietrecht ab 1.1.2019!

### Modernisierungsmaßnahmen = bauliche Veränderungen,



1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nr. 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind,
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

### Mieterhöhung:

**Neu ab 1.1.2019:** Modernisierungskosten für die Nummern 1 und 3 bis 6 können nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich (bisher: 11 Prozent) auf die Mieter umgelegt werden. Das gilt für Modernisierungen, die ab dem 1.1.2019 angekündigt werden. Zusätzlich gilt eine Kappungsgrenze für Erhöhungen von 3 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten unterhalb von 7 €/m<sup>2</sup> liegt die Kappungsgrenze bei 2 €/m<sup>2</sup>.

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (ggf. durch Schätzung zu ermitteln), sind abzuziehen.

### Ankündigung:

Der Vermieter hat dem Mieter **spätestens drei Monate vor Beginn** der Arbeiten in Textform Folgendes anzukündigen:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten,

### Duldungspflicht des Mieters:

**Der Mieter hat grundsätzlich Modernisierungsmaßnahmen zu dulden.** Eine Duldungspflicht besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters, der anderen Mieter im Haus sowie der Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Einwände gegen die zu erwartende Mieterhöhung und die künftigen Betriebskosten begründen keine Verweigerung der Duldung, sondern sind erst bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen.

### Härteeinwände fristgerecht vortragen:

Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Die Frist beginnt nur zu laufen, wenn die Modernisierungsankündigung den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Der Vermieter soll den Mieter im Rahmen der Modernisierungsankündigung auf diese

Frist hinweisen. Hat der Vermieter diesen Hinweis unterlassen, kann der Mieter Einwendungen noch bis zum Beginn der Maßnahme vortragen. Nach Ablauf der Frist sind Härteeinwände des Mieters nur noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände und die Gründe der Verzögerung unverzüglich mitteilt. Härteeinwände bezüglich der Mieterhöhung sind, auch wenn sie keinen Einfluss auf die Duldung haben, nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Maßnahme mitgeteilt werden.

Hat der Mieter einen Härteeinwand vorgetragen, der sich auf die Duldung der Modernisierungsmaßnahme auswirkt, so darf der Vermieter nicht einfach mit Baumaßnahmen beginnen oder gar fristlos kündigen. Ideal wäre es in diesem Fall, wenn die Vertragsparteien sich im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung darüber einigen, unter welchen Bedingungen die Maßnahme durchgeführt werden kann. Der Vermieter kann den Mieter auch auf Duldung verklagen. In dem Fall entscheidet das Gericht, wessen Interessen höher zu bewerten sind.

## Ersatzansprüche des Mieters

Aufwendungen, die dem Mieter infolge der Modernisierungsarbeiten entstehen (z.B. Kosten für Reinigungsarbeiten, für den Auf- und Abbau oder das Unterstellen von Möbeln, Umzugs- und Renovierungskosten), hat der Vermieter ihm in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

## Minderungsrecht:

Grundsätzlich darf der Mieter die Miete mindern, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache mehr als unerheblich beeinträchtigt oder gar aufgehoben ist. Das gilt auch bei Modernisierungsmaßnahmen, mit einer Ausnahme: Bei energetischen Modernisierungen ist das Minderungsrecht für einen Zeitraum von drei Monaten ausgeschlossen.

## Vereinbarung über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Die Vertragsparteien können aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten Vereinbarungen treffen, insbesondere über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete.

Vor der Unterschrift unter eine solche Vereinbarung sollte der Mieter aber in jedem Fall prüfen, ob seine berechtigten Ansprüche angemessen berücksichtigt wurden. Zu empfehlen ist, die Vereinbarung im Rahmen einer Rechtsberatung prüfen zu lassen.



## Kündigung bei Modernisierung

Für den **Vermieter** ist Modernisierung **kein Kündigungsgrund!**

Der **Mieter** ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf die Ankündigung des Vermieters über beabsichtigte Modernisierungsarbeiten folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats außerordentlich zu kündigen.

Bevor der Mieter kündigt, sollte er aber Folgendes unbedingt klären: Handelt es sich überhaupt um Modernisierungsarbeiten, die er dulden muss? Ist die geplante Modernisierung für ihn zumutbar, oder bedeutet sie für ihn eine unzumutbare Härte und braucht er sie deshalb nicht zu dulden?

Wenn der Mieter dennoch zum Auszug entschlossen ist, so ist es in vielen Fällen sinnvoller, mit dem Vermieter über einen **Mietaufhebungsvertrag** zu verhandeln. Vorteil: Beide Partner können sich in ihren Planungen auf den vereinbarten Zeitpunkt einstellen. Möglicherweise ist der Vermieter zudem bereit, dem Mieter eine Entschädigung zu zahlen, falls dieser die Wohnung rechtzeitig frei macht.

### Kontakt über:

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon:** 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

**E-Mail:** [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de)

**Internet:** [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)

**Facebook:** [www.facebook.com/Mieterverein.Dresden](http://www.facebook.com/Mieterverein.Dresden)