

Mieter werden benachteiligt

VERBRAUCHER Eigentümer können Renovierung nach der Modernisierung auf die Miete umlegen.

Modernisiert der Vermieter im Haus oder in der Mietwohnung, ist das eigentlich eine gute und positive Nachricht für den Mieter. Denn die Baumaßnahme führt entweder zu einem niedrigeren Energie- oder Wasserverbrauch oder sie erhöht den Wohnwert. Die Kehrseite der Medaille ist aber, dass die Modernisierungen zu einer Mieterhöhung berechtigen. Der Vermieter kann elf Prozent der Kosten der Modernisierungsarbeiten auf die Jahresmiete aufschlagen. Negativ ist natürlich auch, dass während der Bauarbeiten selbst unterschiedliche Beeinträchtigungen auf die Bewohner im Haus zukommen, Lärm, Dreck usw.

Am Ende der Modernisierungsarbeiten sieht die Wohnung selbst dann häufig wie eine Baustelle aus. Hier muss dringend geräumt, gereinigt und möglicherweise auch renoviert werden. Auf diese Arbeiten haben Mieter auch einen Anspruch. Der Vermieter muss dafür sorgen, dass die Wohnung am Ende der Modernisierungsarbeiten wieder hergestellt wird.

Jetzt hat aber der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 173/10) entschieden, dass der Vermieter die Kosten für die Renovierungsarbeiten, die in Folge von Modernisierungsmaßnahmen er-

AUSSENANSICHT



LUKAS SIEBENKOTTEN
Der Autor ist Direktor des Deutschen Mieterbunds (DMB).

forderlich werden, zu den Modernisierungskosten zählen darf und damit auf die Mieter im Wege einer Mieterhöhung umlegen kann.

Der Vermieter hatte hier in der Mietwohnung Wasserzähler einbauen lassen. Nach dem Gesetz durfte er elf Prozent dieser Kosten als Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Der Mieter forderte, dass der Vermieter Schäden, die durch den Einbau der Wasserzähler in seiner Wohnung entstanden waren, beseitigt. Beispielsweise ging es darum, dass in der Küche neu tapeziert werden musste. Die Kosten hierfür rechnete der Vermieter dann in die Modernisierungskosten ein, so dass die Mieterhöhung entsprechend höher ausfiel.

Aus Sicht des Mieterbundes ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, die dem Vermieter Recht gegeben hat, höchst problematisch. Dadurch verliert der Mieteranspruch auf Reparatur oder Renovierung völlig seinen Sinn. Wenn der Mieter als Folgekosten

der Modernisierung notwendige Arbeiten über Mieterhöhungen sowieso bezahlen muss, kann er die Arbeiten auch gleich selbst in Auftrag geben und bezahlen. Konsequenz ist, dass der Mieteranspruch auf Beseitigung von Schäden nach Durchführung von Modernisierungsarbeiten in der Wohnung nur noch auf dem Papier steht.

Und wo ist hier die Grenze? Bei dem Fall, den der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte, ging es um relativ geringfügige Modernisierungs- und Renovierungskosten. Das kann aber auch ganz anders aussehen. Was ist, wenn der Mieter bei umfassenden Modernisierungsarbeiten nicht mehr in der Wohnung wohnen kann, sondern vorübergehend in ein Hotel ziehen muss oder in eine andere Wohnung? Gehören diese Kosten dann auch zu den Modernisierungskosten? Diese Frage wird der Bundesgerichtshof sicherlich bei einem anderen Fall noch einmal prüfen müssen. Bis dahin gilt, wenn der Vermieter modernisiert, sollten sich Mieter von Anfang an umfassend von ihrem Mieterverein beraten lassen, welche Rechte und welche Pflichten sie haben. Vor allem müssen sie wissen, dass es nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs teuer werden kann, wenn sie einfach nur versuchen, ihre Rechte durchzusetzen.

→ Die Außenansicht gibt die subjektive Meinung des Autors wieder und nicht unbedingt die der Redaktion.