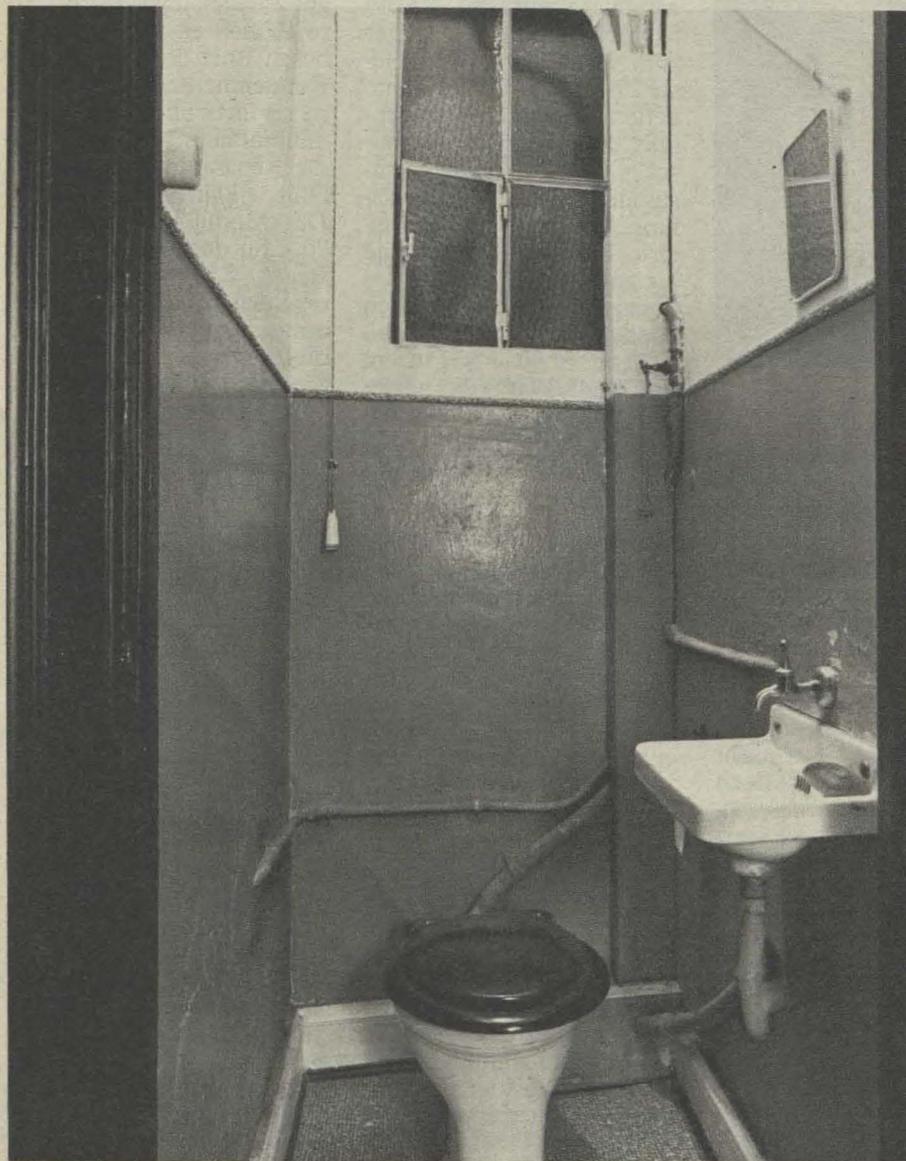


Die Zeche zahlt der Mieter

Schätzungen zufolge müssen in der Bundesrepublik mindestens 7 Millionen Wohnungen modernisiert werden. Für die Mieter dieser Wohnungen bedeutet die bessere Ausstattung allerdings auch, daß sie einen kräftigen Zuschlag auf die Miete zahlen müssen. Wir sagen Ihnen, was bei einer Modernisierung zu beachten ist.



Ein Vermieter, der hier modernisiert, kann problemlos die Kosten umlegen.

Sehr geehrter Mieter, wir können Ihnen die erfreuliche Mitteilung machen, daß Ihre Wohnung grundlegend modernisiert werden soll...«, so oder ähnlich beginnen Schreiben, die den Mietern den Schreck in die Glieder fahren lassen. Denn die angekündigte Modernisierung schafft selten ungetrübte Freude, weil sie regelmäßig mit einer Erhöhung der Miete verbunden ist.

Jahrelang standen energiesparende Maßnahmen, wie der Einbau neuer Fenster oder die Umstellung des Heizsystems, auf dem Programm der Vermieter. Noch ist die Welle dieser Modernisierungsmaßnahmen nicht abgeklungen, da taucht bereits eine neue kostentreibende »Verbesserung« der Wohnungen am Horizont auf: die Verkabelung. Sie soll nach den Vorstellungen der Vermieter – und wohl auch der Bundespost – vom Mieter bezahlt werden. Doch weder dies noch das seit einem Jahr geltende neue Mietrecht sind Grund zum Verzagen. Neben vielen Pflichten sind den Mietern auch ein paar Rechte geblieben.

Modernisierung: Was ist das?

Im Modernisierungs- und Energiespargesetz ist eine Definition enthalten, die Licht ins Dunkel bringt. Danach kann man zwischen drei verschiedenen Typen von »baulichen Maßnahmen« unterscheiden, die eine Anhebung der Miete wegen Modernisierung rechtfertigen:

- Der Gebrauchswert der Wohnung wird erhöht. Beispiele: Der Zuschnitt der Wohnung, der sanitäre Bereich, Belichtung und Belüftung, Schallschutz, Beheizung, Energie- und Wasserversorgung oder die Entwässerung werden verbessert.

- Das Wohnumfeld wie Gemeinschaftsanlagen, Spielplätze wird verbessert.

- Heizenergie wird nachhaltig eingespart, beispielsweise durch jene bekannten Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken, zur Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, zur Änderung der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage innerhalb des Gebäudes für den Anschluß an die Fernwärmeversorgung, zur Rückgewinnung von Wärme oder schließlich zur Nutzung von Energie durch Wärmepumpen und Solaranlagen.

Angesichts der Vielfalt möglicher Modernisierungsmaßnahmen wird dem Mieter der Kopf surren. Auch wird er den Eindruck bekommen, daß nahezu

jede bauliche Veränderung an der Wohnung oder am Haus als Modernisierung »verkauft« werden kann. Also auch die Instandsetzungsarbeiten, die eigentlich der Vermieter bezahlen muß. Damit fangen aber die ersten größeren Schwierigkeiten für den Mieter an: Wann setzt der Vermieter instand und wann modernisiert er?

Einige Beispiele für Verbesserungsarbeiten sind: Eine Dusche wird eingebaut, Bad vom WC getrennt, Farbanstriche durch Kacheln ersetzt, ein Fahrstuhl eingebaut. Keine Modernisierungen sind indes: Ersatz veralteter Einrichtungen durch neue, beispielsweise der Austausch eines 20 Jahre alten Warmwasserboilers im Bad. Das gilt auch für Arbeiten, die nur den Gebäudewert erhöhen und sonst keine Wirkung haben, zum Beispiel ein neuer Außenanstrich oder eine neue Treppenhausgestaltung.

Der Teufel steckt, wie immer, im Detail. So entschied das Amtsgericht Darmstadt, daß die bloße Erneuerung der Steigeleitung und der Sicherungen keine Modernisierungsmaßnahme ist, so lange nicht der Leitungsquerschnitt und damit die Leistungsfähigkeit des Stromnetzes erhöht wird (Urteil des AG Darmstadt vom 24. 6. 1976, Aktenzeichen: 38 C 328/76). Ersetzt der Vermieter alte Holzfenster durch neue Holzfenster, handelt es sich nicht um eine Modernisierung. Läßt der Vermieter dagegen schalldämmende und wärmeisolierende doppelverglaste Thermopanescheiben einbauen, ist das unstreitig eine Modernisierungsmaßnahme. Ein pfiffiger Vermieter wird also regelmäßig längst fällige Reparaturen mit einer Modernisierung verbinden. Allerdings kann der Vermieter dann nicht sämtliche Kosten auf die Miete umlegen.

Schwierigkeiten bereitet aber nicht nur die Abgrenzung von Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten zur Modernisierung, sondern auch die Klärung, wann Baumaßnahmen den Gebrauchswert einer Wohnung erhöhen.

Ebenso problematisch ist die Abgrenzung, was als »übliche Wohnungsausstattung« vom Mieter akzeptiert und damit bezahlt werden muß. Will der Vermieter nämlich eine Luxusmodernisierung durchführen, muß dies der Mieter nicht einfach hinnehmen.

Rechte und Pflichten bei der Modernisierung

»Ganz dick« kommt es für den Mieter, wenn der Vermieter die geplante Modernisierung zum Anlaß nimmt, ihm gleich das Mietverhältnis aufzukündigen. Ausgeschlossen ist das nicht. Denn dem Vermieter wird eine »angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grund-

stücks« gesetzlich garantiert. Dennoch läßt sich aus dieser gesetzlichen Garantie nicht ableiten, daß dieses Interesse des Vermieters vor dem Interesse des Mieters, seine Wohnung zu behalten, Vorrang hat (Rechtsentscheid des OLG Frankfurt vom 6. 3. 1981, Aktenzeichen: 20 RE Miet 1/80).

In der Mehrzahl der Fälle wird sich der Vermieter sicherlich damit begnügen, die Kosten der angestrebten Modernisierung auf die Mieter umzulegen. Wie eine Modernisierung nach den gesetzlichen Vorschriften »formvollendet« abläuft, wollen wir hier einmal darstellen:

1. Der Vermieter informiert.

Der Vermieter muß dem Mieter zwei Monate vor Beginn der Verbesserungsarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitteilen. Wenn die vom Vermieter gegebenen Informationen nicht konkret genug sind, kann der Mieter nachfragen und auf präzise Antworten drängen. Wie weit die Informationspflicht des Vermieters im Detail geht, ist von den Gerichten bislang nicht geklärt worden. Am besten führt der Mieter den Dialog mit dem Vermieter zu diesen Fragen schriftlich. Verstößt nämlich der Vermieter gegen seine Mitteilungspflicht, so entfällt auch die Duldungspflicht des Mieters (Urteil des Landgerichts Hannover vom 4. 6. 1980, Aktenzeichen: 11 S 26/80). Es ist jedoch Aufgabe des Mieters, in einem eventuellen Prozeß zu beweisen, daß er nicht richtig informiert wurde. Anhand schriftlicher Unterlagen gelingt ihm das leichter.

2. Der Mieter duldet.

Modernisierungsarbeiten, die die Wohnung tatsächlich verbessern oder Energie einsparen, muß der Mieter grundsätzlich dulden. Der Mieter kann die angekündigten Bauarbeiten nur noch ablehnen, wenn sie für ihn oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten. Das Gesetz nennt vier Gründe für solche Härtefälle:

- Die Art der vorzunehmenden Arbeiten, wenn sie insbesondere älteren oder schwerkranken Mietern nicht zuzumuten sind.
- Die baulichen Folgen einer Modernisierung, etwa die Verkleinerung des Bades oder der Toilette.
- Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters. Hat der Mieter beispielsweise mit Zustimmung des Vermieters eine Gasheizung in die Wohnung eingebaut, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters keine Fernheizung installieren. Erscheint es ihm sinnvoll, das Heizsy-

stem im Haus zu vereinheitlichen, muß er die Kosten der Umrüstung selbst tragen.

■ Die zu erwartende Mieterhöhung.

Der letztgenannte Ablehnungsgrund ist seit der Mietrechtsänderung im Jahre 1983 ausdrücklich als Härtefall anerkannt. Doch ein Mieter sollte sich nicht zu früh freuen. Er muß eine Reihe von Hürden überwinden, um von dieser Härteklausele zu profitieren. Zunächst einmal spielt die zu erwartende Miethöhe überhaupt keine Rolle, wenn die Verbesserungsarbeiten die Mieträume lediglich in einen Zustand versetzen, wie er »allgemein üblich« ist. Allerdings ist dieses »allgemein üblich« nicht eindeutig geklärt. Bedeutet es die Ausstattung einer Wohnung mit Bad und WC ebenso wie den Einbau eines Fahrstuhls oder einer Gegenseprechanlage? Setzen die Gerichte den »allgemein üblichen Zustand« sehr hoch an, wird die Härteklausele sowieso bedeutungslos bleiben.

Plant der Vermieter aber tatsächlich eine »unübliche Modernisierungsmaßnahme«, so muß der Mieter, der sich auf die zu hohe finanzielle Belastung berufen will, Wohngeld in Anspruch nehmen. Tut er dies nicht, wird er trotzdem so behandelt, als ob er Wohngeld entsprechend den gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen erhält (Rechtsentscheid des Kammergerichts Berlin vom 28. 5. 1982, Aktenzeichen: 8 WRE Miets 4712/81).

Auf der anderen Seite führt diese Erhöhung des Nettoeinkommens durch die Einbeziehung des Wohngeldes nicht automatisch zu einer Rechtfertigung der Modernisierung. Das Kammergericht hält eine Abwägung von Mieter- und Vermieterinteresse im Einzelfall für notwendig. (Dazu ein weiterer Rechtsentscheid: Kammergericht Berlin vom 22. 6. 1981, Aktenzeichen: 8 WRE Miets 4340/81.)

Die vier gesetzlich genannten Härtegründe sind nur beispielhaft. Auch ein kurz bevorstehendes Mietvertragsende kann ein Härtefall sein. Der Mieter muß sich darauf einrichten, daß er im Streitfall alle Tatsachen beweisen muß, die die besondere Härte begründen, mit der er sich gegen die geplante Modernisierung wehrt.

Häufig drohen Vermieter gerichtliche Schritte oder gar einstweilige Verfügungen an, wenn der Mieter sich weigert, die Modernisierungsmaßnahme zu dulden. In aller Regel erlassen Gerichte zu solchen Fragen jedoch keine einstweiligen Verfügungen, so daß der Mieter den Ausgang des normalen gerichtlichen Verfahrens abwarten kann.