



Mietermodernisierung

Beim Thema „Modernisierung von Wohnraum durch den Mieter“ sollten Sie Folgendes beachten:

1. Grundsatz: kein Anspruch auf bauliche Veränderung

In der Regel muss Ihr Mieter die Wohnung so akzeptieren, wie er sie angemietet hat. Erst recht darf er keine eigenmächtigen baulichen Veränderungen vornehmen. Er kann aber von Ihnen in Ausnahmefällen verlangen, dass Sie einer baulichen Veränderung der Wohnung zustimmen. Ein solcher Anspruch besteht, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Modernisierungsmaßnahme hat und dieses das Interesse des Vermieters am Erhalt des Zustandes überwiegt. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Wohnung in technischer Hinsicht oder nach sonstigen bedeutenden Wohnmerkmalen einen deutlich überholten Zustand aufweist. (So kann beispielsweise ein Anspruch des Mieters auf Zustimmung seines Vermieters zur Einrichtung eines Online-Anschlusses bestehen.)

Sie können Ihre Zustimmung aber verweigern, wenn sich daraus Beeinträchtigungen und die Gefahr einer nachhaltigen Verschlechterung für die Wohnung ergeben können, so insbesondere bei nachhaltigen Eingriffen in die Bausubstanz. Sie können auch ihre Zustimmung beispielsweise zur Installation einer Gasetagenheizung durch den Mieter verweigern, wenn Sie planen, eine solche Modernisierungsmaßnahme erst nach Beendigung des laufenden Mietverhältnisses im Zusammenhang mit einer Neuvermietung vorzunehmen. In jedem Fall muss Sie Ihr Mieter vorher von seinen Plänen unterrichten und Sie um Zustimmung bitten. Tut er dies nicht, so handelt er eigenmächtig. Ihr Haus & Grund-Verein informiert Sie in diesem Fall über Ihre rechtlichen Möglichkeiten.

2. Behinderte Mieter

Ein Mieter kann von Ihnen die Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder den Zugang zu dieser erforderlich sind. Sie können als Vermieter die Zustimmung nur dann verweigern, wenn Ihr Interesse an der unveränderten Erhaltung der Wohnung oder des Gebäudes überwiegt. Insbesondere die Interessen anderer Mieter im Haus sind dabei zu berücksichtigen.

3. Zusätzliche Sicherheit und Rückbau

Sie können Ihre Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit durch Ihren Mieter abhängig machen. Die Sicherheit dient zur Deckung der voraussichtlichen Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Wohnung (Rückbau). Ihr Mieter muss neben den Umbaukosten auch die Kosten dafür tragen, dass die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird. Auch hier darf der Mieter nicht eigenmächtig handeln, sondern hat eine Pflicht zur Ankündigung der geplanten Maßnahmen, mit der er die Zustimmung von Ihnen verlangt.

Praxistipp: Möchten Sie den geplanten Maßnahmen Ihres Mieters zustimmen oder sind Sie gesetzlich dazu verpflichtet, so ist unbedingt zu empfehlen, mit dem Mieter eine Vereinbarung zu treffen, die Grundlage für seine geplanten baulichen Veränderungen der Wohnung oder des Hauszugangs ist.



Mietermodernisierung

4. Vereinbarung

In diese Vereinbarung sind folgende Punkte aufzunehmen:

- Umfang der Baumaßnahmen
- Ausführung der Baumaßnahmen
- Bauunterlagen einschließlich behördlicher Genehmigungen und statischer Berechnungen
- Behandlungen von Mietminderungen durch Dritte anlässlich der Baumaßnahmen
- Versicherungen
- Kostenumfang der Baumaßnahme und Kostenübernahme durch den Mieter
- Abschreibung
- Wegnahmerecht des Mieters bei beendetem Mietverhältnis und Entschädigung
- Instandhaltungspflichten des Mieters

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

[i] Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie in der Broschüre „Mietfibel“, erhältlich im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestell-hotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

