

„Zukunft Haus“-Kongress 2009 der DENA

Standardisierte Modernisierungsankündigungen – ein Instrument für mehr Transparenz?

**Lukas Siebenkotten, Deutscher Mieterbund e. V.,
Berlin, 24. November 2009**

1. Gesetzliche Ausgangslage

- Grundlage: § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB
„Bei Maßnahmen nach Abs. 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen.“

- Ankündigung der Maßnahme spätestens drei Monate vor Beginn

Mitteilung an den Mieter.

Vermieter kann auch früheren Zeitpunkt wählen.

Mitteilung muss im Großen und Ganzen in zeitlichem Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme stehen.

Frist berechnet sich vom Beginn der Maßnahme zurück.

Beginn ist der Start tatsächlicher Baumaßnahmen, die zur Umsetzung der geplanten Maßnahme ergriffen werden.

- Art der Maßnahme

betrifft das einzelne Werk.

Vermieter muss darlegen, welche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Beispiele: Einbau neuer Fenster, neuer Heizkörper, Veränderung von Grundrissen, Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen.

Umstritten, welche Detailtreue bei Ankündigung erforderlich (z. B. Dicke der Dämmstoffe, Gas- oder Ölheizung, Aussagen zum verwendeten Material – gesundheitsgefährdend?)

- Voraussichtlicher Umfang der Maßnahme

betrifft Schwere des Eingriffs in die Bausubstanz und die Wohnsituation des Mieters.

Da Vermieter nicht absehen kann, ob im Laufe der Maßnahmen aus bautechnischen Gründen Änderungen gegenüber der Ankündigung vorzunehmen sind, muss er nur den **voraussichtlichen** Umfang der Maßnahme darlegen

Mieter muss sich aber genaue Vorstellung darüber machen können, was an Modernisierungsmaßnahmen geplant ist.
Ungefähre, stichwortartige Beschreibung der Arbeiten reicht daher in aller Regel nicht aus, da Mieter in der Lage sein muss, eine Härteabwägung vorzunehmen (§ 554 Abs. 2 BGB)

- Voraussichtlicher Beginn der Maßnahme

Vermieter muss nur **voraussichtlichen** Beginn der Maßnahme ankündigen
Eventuell auftretende und nicht absehbare Verzögerungen führen nicht zur erneuten Ankündigungspflicht.

Nur vage Auskünfte reichen allerdings nicht.

Formulierungen wie „zwischen Januar und Februar“ oder „Frühjahr“ oder „Sommer“ reichen nicht.

- Voraussichtliche Dauer der Maßnahme muss angekündigt werden.

allerdings nur so, wie der Vermieter anhand der Vorbereitungen, z. B. nach Konsultation der Handwerker bzw. beauftragten Unternehmen abschätzen kann.

Da Verzögerungen auftreten können, nur **voraussichtliche** Dauer anzugeben.

Ankündigung darf allerdings nicht zu unbestimmt sein, und Vermieter muss sich daran halten.

- Zu erwartende Mieterhöhung

muss mitgeteilt werden.

Da Vermieter 11 % der Investitionskosten als Jahresmiete auf den Mieter umlegen darf (§ 559 BGB), kann er anhand der Planungsvorgaben Grobberechnung vornehmen und Mieter darüber unterrichten.

- Ausnahmen

§ 554 Abs. 3 Satz 3 BGB: Vorgenannten Vorschriften gelten nicht, wenn nur unerhebliche Einwirkung auf die vermieteten Räume und keine erhebliche Mieterhöhung

Beispiele für solche Bagatellmaßnahmen: Einbau von Thermostatventilen, Installation einer Klingel- oder Gegensprechanlage, Anschluss der Wohnung an das Kabelnetz

Wann Mieterhöhung erheblich bzw. unerheblich ist, ist heftig umstritten.

Vor allem zwei Lager:

- a) an prozentualem Anstieg messen
- b) an absolutem Betrag messen

- Abweichende Vereinbarungen

§ 554 Abs. 5 BGB: Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam, was allerdings nur für Wohnraummietverhältnisse gilt.

2. Maßnahmen zur Standardisierung

- Schon wegen der Nachteils Klausel des § 554 Abs. 5 BGB kaum möglich, da Vereinfachungen regelmäßig zum Nachteil des Mieters wirken.
- Verminderte Informationen führen nämlich auch dazu, dass Abwägung zwischen Mieter- und Vermieterinteressen zur Überprüfung einer Härte nicht oder nicht vollständig vorgenommen werden können.
- Problem aber auch wegen anderer Merkmale des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB: Zwar ist Ankündigungsfrist eine Standardisierung, die anderen Merkmale, wie Art und Umfang, voraussichtlicher Beginn und Dauer der Maßnahme, sind aber an individuelle Planungen und Bauvorhaben gebunden.

- Jedes Bauobjekt ist anders, jede Maßnahme hinsichtlich Planung und Durchführung individuell.
- Insbesondere bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind individuelle Lösungen erforderlich. Das beginnt mit der Außendämmung und endet bei Solaranlagen.
- Auch Berechnung voraussichtlicher Mieterhöhung setzt Kostenaufstellung und individuell auf die Wohnung des Mieters kalkulierte Umlage voraus.

3. Schlussfolgerungen

- § 554 BGB ist als Vorschrift konzipiert, die individuellen Gegebenheiten Rechnung tragen muss.
- Sowohl beim Vermieter für Vorbereitung, Planung und Durchführung der baulichen Maßnahmen als auch beim Mieter bei der Überprüfung aus Härtegründen verbieten Sinn und Zweck der Vorschrift eine standardisierte Anwendung.
- Allerdings sind andere Wege für den Vermieter im begrenzten Rahmen des § 554 Abs. 5 BGB möglich.

-
- Modernisierungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter unter Beachtung der Rahmenbedingungen
 - Derartige Vereinbarung kann als Mustervereinbarung konzipiert und Vermietern zur Verfügung gestellt werden.
 - Da Vermieter ohnehin breite Akzeptanz für beabsichtigte bauliche Maßnahmen benötigt, auf diese Weise breiter Konsens möglich.
 - So können die gesetzlich vorgegebenen Merkmale in der Vereinbarung festgelegt und darüber hinaus mit dem Mieter individuelle und kostendeckende Mietererhöhungen vereinbart werden.

-
- Mieter zur Duldung bereit, wenn Vereinbarung die Sicherheit enthält, dass Teil seiner Investitionen über die Einsparung der Endenergie sich für ihn refinanziert.
 - Darüber hinaus vermeidet Modernisierungsvereinbarung Streit und dient sozialem Frieden in der Wohnanlage.
 - Im Rahmen der vzbv-Klimakampagne „Für mich - für dich - fürs Klima“, an der DMB beteiligt ist, beabsichtigt DMB zusammen mit Verbänden der Wohnungswirtschaft Mustermodernisierungsvereinbarung zu erarbeiten (geplant für das erste Halbjahr 2010).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!