

Modernisierung

Ob, wann und in welchem Umfang ein Haus oder eine Wohnung modernisiert wird, entscheidet der Vermieter. Anders als bei Instandsetzungen, also Reparaturen, gibt es nach dem Gesetz keine Vermieterpflicht, das Mietobjekt auf den neusten Stand zu bringen bzw. Modernisierungsarbeiten durchzuführen.

Nach Angaben des DMB Neubrandenburg e. V. gelten Baumaßnahmen dann als Modernisierung, wenn sie dazu beitragen, Energie einzusparen. Das kann der Fall sein, wenn eine neue Heizungsanlage eingebaut wird, alte Fenster ersetzt werden oder eine Wärmedämmung an der Außenfassade des Hauses angebracht wird. Aber auch Arbeiten, die den Wohnwert der Wohnung erhöhen, wie z.B. Anbau eines Balkons oder Einbau eines Fahrstuhls, Vergrößerung des Bades mit Badewanne usw., sind Modernisierungen.

Der Vermieter hat das Recht, im Anschluss an die Modernisierungsarbeiten die Miete zu erhöhen. Mieter profitieren nicht nur von den Verbesserungen oder Energieeinsparungen, sie müssen sie letztlich auch bezahlen. 11 Prozent der Kosten der Modernisierungsarbeiten dürfen auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Dieser „Modernisierungszuschlag“ gilt unbefristet, er wird Bestandteil der Miete.

Insbesondere für Energiesparmaßnahmen stehen öffentliche Fördermittel zur Verfügung. Die stellen, so der Mieterbund einen wichtigen Anreiz für Vermieter dar, überhaupt zu modernisieren. Außerdem machen sie die Modernisierung preiswerter, sorgen dafür, dass die Mieterhöhung weniger hoch ausfällt.

+++

Tipp: Rechtsberatung zu mietrechtlichen Fragen beim DMB-Mieterbund Neubrandenburg e. V.