

Wie die Mieterhöhung hieb- und stichfest gemacht wird

So mancher Vermieter hat es schon leidvoll durch gerichtliche Belehrung erleben müssen: Erst modernisiert er mit dem Einsatz hoher Bausummen und dann platzt ihm seine gesamte Rechnung.

Denn seine Mieterhöhung ist ganz oder in Teilen unwirksam. Das Problem: Häufig fallen Reparaturen mit Modernisierungsarbeiten zusammen und lassen sich schon rein bautechnisch nicht voneinander trennen. Aktuell anfallende Reparaturkosten dürfen aber nicht zur Grundlage der Modernisierungsmieterhöhung gemacht werden. Nur reine Modernisierungskosten können Grundlage einer Mieterhöhung sein (§ 559 Abs. 1 BGB). Im Zusammenhang mit einer Modernisierung angefallene Reparaturkosten sind nicht ansatzfähig.

An dieser Stelle entsteht in der Praxis viel Streit. Denn viele Mieter setzten den Reparaturbedarf und die Höhe der dafür nötigen Kosten höher an, um eine Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen anzugreifen. Hier muss sich der Vermieter unbedingt alle Beweise sichern, um derartigen Einwendungen seiner Mieter begegnen zu können. Denn nach herrschender Rechtspre-



Foto: Bausparkassen

Nur Modernisierungskosten können mit einer Mieterhöhung umgelegt werden.

chung ist der Vermieter beweispflichtig dafür, dass die alten Installationen nicht reparaturbedürftig waren, beziehungsweise dass der Instandsetzungsaufwand korrekt berücksichtigt worden ist. Gehen Sie also als Vermieter aus Gründen der Vorsicht davon aus, dass Sie beweisen müssen, dass die alte Einrichtung mangelfrei war beziehungsweise die Höhe der berücksichtigten Instandsetzungskosten so korrekt angesetzt ist. Sichern Sie sich rechtzeitig Ihre Beweise und vermeiden Sie Risiken! Dies funktioniert so: Lassen Sie nicht alle ausgebauten Teile sofort auf den Müll schaffen, sondern verwahren Sie ein gut erhaltenes Beweisstück. Lassen Sie sich vor Beginn der Bauarbeiten von den beauftragten Handwerkern einen Kostenvoranschlag zu den Reparaturkosten machen; dies natürlich nur dann,

wenn tatsächlich Reparaturbedarf an den zu ersetzenden Teilen und Ausstattungen der Wohnung besteht. Andernfalls lassen Sie sich von Ihrem Handwerker schriftlich geben, dass die zu ersetzenden Teile und Ausstattungen der Wohnung zwar nicht mehr zeitgemäß und modern, aber dem alten Standard entsprechend voll funktionsfähig und mangelfrei sind. Erst danach sollten Sie die Baumaßnahmen auch durchführen lassen. Heben Sie auch in jedem Fall die Handwerkerrechnungen auf. Denn die monatliche Mieterhöhung nach vollendeter Modernisierung wird von den ermittelten Baukosten aus berechnet. Die Handwerkerrechnungen können als Beleg und als Kostennachweis dienen.

Über dieses und andere Probleme bei Wohnungsmodernisierungen informiert, auch unter Einschluss von vorheriger Planung und Finanzierung über die Ankündigung und Durchsetzung der Baumaßnahmen bis hin zur Mieterhöhung, in leicht verständlicher Weise die Broschüre „Wohnungsmodernisierung“ von Rechtsanwalt Hans Reinold Horst. Ausführliche Praxisbeispiele, Checklisten, Mustertexte und Verzeichnisse gewährleisten den leichten Zugang zum Stoff und bieten eine wertvolle Praxishilfe (Wohnungsmodernisierung, 5. Auflage 2003, 210 Seiten, ISBN 3-927776-68-8, Preis 14,90 Euro zzgl. Versandkosten). Sie kann bei Haus & Grund Essen GmbH, Huysenallee 50, 45128 Essen bestellt werden, zusätzlich per Fax unter 0201/810 66 44 oder per E-Mail an walter@hug-essen.de sowie im Online-Shop unter www.hug-essen.de

RA Dr. Hans Reinold Horst