

Rechtsberatung durch Anwälte zu Modernisierung (inkl. Ergebnisse der AG Rechtsberatung)

Die Anwälte stellen sich vor und weisen darauf hin, dass eine verbindliche Rechtsberatung nur in einem individuellen Beratungstermin gemacht werden kann. Ihr Vortrag und die AG dienen der allgemeinen Information über die Rechtslage.

Es gibt **sieben Arten von Modernisierungsmaßnahmen**, die in energetische (Energieeinsparende) und sonstige Modernisierungen unterschieden werden:

- Energetische Modernisierung, wodurch Endenergie eingespart wird z. B. Fassaden-Wärmedämmung, Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern.
- Sonstige Maßnahmen, wodurch nicht erneuerbare Energie eingespart wird (begründet keine Mieterhöhung, kommt aber auch selten vor)
- Maßnahmen zur Einsparung des Wasserverbrauchs
- Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung, z. B. ein neues Bad
- Allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse durch z.B. Spielplatz, Grünanlagen, Aufzug
- Baumaßnahmen, zu denen der Vermieter nach Gesetz verpflichtet ist, z.B. Wärmezähler
- Schaffen von neuem Wohnraum, z.B. Ausbau des Dachgeschosses (begründet keine Mieterhöhung)

Luxusmodernisierungen sind ein nochmal speziellerer Fall (im Millieuschutzgebiet nicht gestattet). Ob eine Luxusmodernisierung vorliegt, muss im Einzelfall betrachtet werden.

Die **Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen** muss drei Monate vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich erfolgen. Mündliche Ankündigungen, z.B. auf Hausversammlung gelten nicht. Sie muss beinhalten:

- Art (was wird gemacht) und Umfang (wie ist die Wohnung davon betroffen) der Baumaßnahmen
- Wann es losgehen soll (konkrete Zeiträume, Dauer in Wochen, nicht Monaten)
- Mieterhöhung (konkreter Betrag)
- Hinweis auf sozialen und finanziellen Härteeinwand

Empfehlung:

- Bei Ankündigung eine **Hausversammlung** durchführen und dazu eine*n Rechtsanwält*in einladen, z. B. über Mietergemeinschaft, Mieterverein, Akelius-Mieter*innen-Vernetzung.
- **Beratung durch Rechtsanwält*in**, denn die Gesetzeslage ist komplex und eine individuelle Strategie muss entwickelt werden.

Lasst euch von Akelius nicht einschüchtern. Es gibt einen Fall, in dem Akelius von einer Hausversammlung erfahren hat und dann zu einer eigenen „Hausversammlung“ unter Leitung von Akelius-Mitarbeiter*innen geladen hat um falsche Informationen über die Rechtslage zu verbreiten und so Druck auf die Mieter*innen auszuüben.

In der Beratung muss geprüft werden:

- ob es sich wirklich um eine Modernisierung handelt
- ob die Mieter*innen einen Härteeinwand einreichen können.

Die Frist hierfür beträgt einen Monat. Fälle, in den soziale Härteeinwände Erfolg hatten, sind nicht

bekannt. Ein finanzieller Härteeinwand besagt, dass die Miete mit der angekündigten Mieterhöhung nicht mehr zahlbar sein wird. Ungefährer Richtwert bei Urteilen der Vergangenheit: Härtefall liegt vor, wenn die Miete mehr als 30 % des Haushaltseinkommen beträgt.

Das wird die Modernisierung nicht aufhalten, aber wenn vom Gericht zu Gunsten des Mieters oder der Mieterin entschieden wurde, muss diese*r keine Mieterhöhung zahlen.

Bei einer **nicht angekündigten Modernisierung** kann eine einstweilige Verfügung vom Gericht eingeholt werden, die die Modernisierung stoppen wird.

Instandsetzungen müssen immer geduldet werden.

Mietminderung: Alles, was Baumaßnahmen mit sich bringen, sind **Mängel**. Die Miete ist automatisch gemindert. Mängel müssen der Vermieterin gegenüber benannt und die Mietminderung angekündigt werden. Der Betrag, um den gemindert wurde, sollte **dringend unter Vorbehalt weiterbezahlt** werden, sonst besteht die Gefahr einer Kündigung / Zwangsräumung. Die unter Vorbehalt bezahlte Miete sollte später zurückgefordert und ggf. eingeklagt werden.

Die **Mieterhöhung** erfolgt drei Monate nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Jährlich können 11% der Modernisierungskosten auf die Mieter*innen umgelegt werden. Die Erhöhung ist nicht begrenzt. Der Mieter oder die Mieterin kann eine Darstellung der Kosten anfordern. Instandhaltungskosten müssen von der Mieterhöhung abgezogen werden. Es empfiehlt sich als Mieter*in ein rechtsgültiges **Gutachten** zu Beginn bzw. während der Modernisierungsmaßnahmen einzuholen, um Instandsetzungskosten und Modernisierungskosten abzuschätzen. Um gegen eine Mieterhöhung vorzugehen, muss die* Mieter*in selbst aktiv werden und ggf. klagen. Selbst wenn die Erhöhung nicht berechtigt ist, muss sie zunächst gezahlt werden, sonst droht die Kündigung. Auch hier ist der Vermieterin gegenüber zu erklären, dass die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt gezahlt wird.

Für angekündigte **Wohnungsbegehungen**, z. B. zum Ausmessen der Wohnung muss der Mieter oder die Mieterin der Vermieterin Zugang gewähren. Fotos dürfen allerdings keine gemacht werden. **Vorsicht!** Es wurde berichtet, dass Akelius-Mitarbeiter*innen Fotos von der Wohnung gemacht haben, sobald sie mal alleine in einem Zimmer waren. Also: Nachbar*innen, am besten mehrere, als Zeug*innen dazubitten.

Weiteres Thema neben Modernisierung: **Kündigung mit gleichzeitiger Räumungsklage**. In letzter Zeit wurden mehrere solche Fälle bekannt – ein Beleg für die Kompromisslosigkeit von Akelius beim Entmieten. Bei Mietrückstand von zwei Monatsmieten kündigte Akelius gleichzeitig fristlos und „ordentlich“. Die Zulässigkeit einer solchen doppelten Kündigung ist bei den Gerichten umstritten. Gleichzeitig klagte Akelius auf Räumung. Das hatte für den Mieter die fatale Folge, dass er nun neben dem Verlust seines Mietvertrages die Anwalts- und Verfahrenskosten für die Räumungsklage tragen soll!

Rechtslage: Bei der fristlosen Kündigung ist die Räumungsklage zulässig. Die fristlose Kündigung samt Räumungsklage wird aber wirkungslos, wenn der Mietrückstand unverzüglich innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage ausgeglichen wird. Die Räumungsklage bei einer ordentlichen Kündigung wiederum muss das Gericht abweisen, wenn die* Mieter*in die Wohnung termingerecht räumt und bereits zuvor Räumungsklage erhoben wurde.

Empfehlung: Eine* Anwält*in suchen (z. B. über die Akelius-Mieter*innen-Vernetzung), die*

- gegen die gleichzeitige fristlose und „ordentliche“ Kündigung vorgeht.
- vom Gericht fordert, dass es die vorzeitige Räumungsklage bei der ordentlichen Kündigung abweist.