



Rundschreiben August 2020

Nr. 4/2020

Verehrte Vereinsmitglieder

In diesem Rundschreiben berichten wir eingangs über eine skurrile Mieterhöhungserklärung im Bestand der Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE). Alsdann beschäftigen wir uns mit verschiedenen Fragen zur Modernisierung. Schließlich weisen wir auf unsere Mitgliederversammlung hin.

Wohnungsgesellschaft Erkner: Traurige Mietposse zu Lasten einer Mieterin?

In dem schier unglaublichen Fall, über den hier zu berichten ist, erklärt die WGE einer langjährigen Mieterin, die Miete auf mehr als das Doppelte per 1. März 2021 zu erhöhen.

Die Mieterin hatte im Jahr 1981 ein kleines Häuschen in Erkner bezogen. Es befindet sich inzwischen im Bestand der WGE. Dort ließ die WGE im Frühjahr des Jahres die Elektroanlage erneuern. Das soll 12 862,08 Euro gekostet haben. Diese Kosten will die Vermieterin nun mit acht Prozent jährlich als Kosten der „Modernisierung“ von der Mieterin bezahlt sehen. Das sind, sagt sie, monatlich 85,75 Euro.

Die WGE berechnet der Mieterin aber nun 161,55 Euro monatlich, keine

85,75 Euro. Damit nicht genug: Die WGE scheint bisher angenommen zu haben, die Wohnfläche des kleinen Häuschens betrage 56,2 m². Wir wissen nicht, wie sie darauf gekommen ist. Auch die Mieterin weiß das nicht. Der Mietvertrag nennt keine Wohnungsgröße. Eine genaue Wohnfläche war bei Abschluss des Mietvertrags augenscheinlich kein Thema. Und nur darauf, was der Mietvertrag sagt, kommt es an. Die WGE will das Häuschen neu vermessen haben – und kommt auf 100,72 m². Nun, denkt sich vielleicht die Vermieterin, wenn sich die Wohnfläche auf fast das Doppelte von dem Angenommenen beläuft, so gilt das Gleiche für die sogenannte Grundmiete – und erhöht die flugs von monatlich bisher – zugegeben geringen – 105,44 Euro auf 188,97 Euro. Und das muss wohl, so scheint die Vermieterin zu denken, auch für die Vorschüsse auf die Betriebskosten gelten, die im Übrigen nur für das Häuschen anfallen. Bisher zahlte die Mieterin 92,- Euro monatlich. Das war auskömmlich. Das reichte zur Deckung der anfallenden Kosten. Und das ändert sich selbstverständlich auch nicht, wenn die Vermieterin eine ganz andere Wohn-

fläche annimmt. Warum auch? Anders die Mieterhöhungserklärung der WGE: 165,94 Euro sollen es jetzt monatlich sein!

Und rechnet man alles zusammen, so kommt man bei einer Ausgangsmiete von 293,14 Euro auf eine neue Miete von 611,10 Euro. Die Miete soll sich also mehr als verdoppelt haben!

Natürlich haben wir im Vorfeld der Veröffentlichung bei der WGE nachgefragt – und wollten uns die Angelegenheit erklären lassen. Eine in der Sache irgend wie dienliche Antwort haben wir indes nicht erhalten.

Rechtskram I: Mietermodernisierung

Aus gegebenem Anlass sollen hier – und nur kurz zusammengefasst – einige Gesichtspunkte der sogenannten „Mietermodernisierung“ angesprochen werden. Denn immer wieder stellen sich hier Fragen in der Mieterberatung in den Sprechstunden.

Zunächst Allgemein: „Modernisiert“ der Vermieter die Wohnung oder das Wohnhaus, dann verbessert er den Wohngebrauch des Mieters. Der Vermieter verändert also die Mietwohnung oder das Miethaus durch eine bauliche Maßnahme. Ist das für den Mieter angenehm, erhöht die Maßnahme also den Nutz- oder Gebrauchswert der gemieteten Wohnung, spricht man von einer „Modernisierung“. Bei Baumaßnahmen, die der Energieeinsparung dienen (sollen), sieht das Gesetz das automatisch als „Modernisierung“.

Folge einer „Modernisierung“ ist, dass der Vermieter die ihm entstan-

denen Kosten mit acht Prozent auf die Miete aufschlagen kann. Die Modernisierungsmaßnahme wird Gegenstand des Mietvertrags, so, als wäre sie schon bei Abschluss des Vertrags vereinbart worden. Der Vermieter hat also auch für alle Mängel an der „Modernisierung“ einzustehen – sie etwa abzustellen oder zu reparieren.

Will der Vermieter nicht selbst modernisieren, kann der Mieter auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Vermieter eine solche Verbesserung des Wohnstandards vornehmen. Das ist dann die „Mietermodernisierung“. Das ist nicht zu verwechseln mit (baulichen) Veränderungen, die der Mieter in seiner Wohnung mit oder ohne Zustimmung des Vermieters vornimmt. Meist braucht der Mieter auch für solche Maßnahmen die Zustimmung oder Duldung des Vermieters. Solche Maßnahmen werden aber in der Regel nicht ausdrücklich Teil des Mietvertrags. So führte zum Beispiel auch der genehmigte oder bloß geduldete Einbau von Rauchwarnmeldern in der Wohnung durch den Mieter nicht dazu, dass der Vermieter aus eigenem Antrieb (und mit eigenem Modell) an der „Modernisierung“ „Einbau der Rauchwarnmelder“ gehindert war. Hätten die Mietvertragsparteien eine „Mietermodernisierung“ über Rauchwarnmelder geschlossen, hätte der Vermieter keine eigene „Modernisierung“ durchführen dürfen.

Der Mieter trägt bei der „Mietermodernisierung“ meist die vollen, manchmal nur einen Teil der Kosten. Er ist für die Baumaßnahmen verantwort-

lich. Regelmäßig wird bei Abschluss der Arbeiten die „Modernisierung“ vom Vermieter „abgenommen“. Häufig vereinbaren Mieter und Vermieter, dass die Kosten der Instandhaltung und Reparaturen an der „Modernisierungsmaßnahme“ vom Mieter getragen werden. Alles das und noch sehr viel mehr sollte in einem Vertrag über die „Mietermodernisierung“ zwischen Mieter und Vermieter im Einzelnen vereinbart werden. Dafür gibt es eine bundeseinheitliche Mustervereinbarung, die man wegen der Einzelheiten der Abreden nutzen sollte.

Entscheidend ist, dass mit dem Ausführen der Maßnahme (und der Abnahme durch den Vermieter) die „Modernisierung“ genau so zum Gegenstand des Mietvertrags geworden ist, wie bei einer „Modernisierung“ durch den Vermieter allein. So dürfen – zum Beispiel – weder der Mieter die gebrauchserhöhende Maßnahme einfach zurückbauen, noch der Vermieter einen Rückbau verlangen oder eine eigene „Modernisierung“ gleicher Art in Angriff nehmen.

Rechtskram II: Kosten der Maßnahme

In einer gewissermaßen „taufischen“ Entscheidung (Urteil vom 17. Juni 2020, VIII ZR 81/19) stellt der Bundesgerichtshof klar, wie – aus seiner Sicht – Kosten einer Modernisierung berechnet werden dürfen. Das hat weitreichende Auswirkungen für die betroffenen Mieter. Auf sie darf der Vermieter die ermittelten Kosten mit acht Prozent im Jahr umlegen. Und das für alle Zeiten, auch wenn

sich die Investition nach knapp über elf Jahren bezahlt gemacht hat.

Der Vermieter kann in der Mietwohnung oder in dem Mietshaus – meist nach entsprechender Ankündigung – eine bauliche Maßnahme vornehmen. Ist das für den Mieter angenehm, erhöht die Maßnahme also den Nutz- oder Gebrauchswert der gemieteten Wohnung, ist das eine „Modernisierung“. Häufig treffen solche Verbesserungen der Mietsache mit Arbeiten an bisher vorhandenen Einrichtungen zusammen. Etwa alte Fenster in der Wohnung werden gegen neue energiesparende ausgetauscht. Und der Vermieter hat regelmäßig die gesamten Kosten des Ausbaus und der Entsorgung der alten Fenster sowie die Kosten der neuen Fenster und ihres Einbaus den Mietern berechnet. Das hält nun der Bundesgerichtshof nicht für gerechtfertigt. Er sagt – sinngemäß, dass der bereits verbrauchte Teil der Nutzungsdauer der ersetzten Bauteile, übersetzt in Geld, von den Erneuerungskosten abzuziehen ist.

Zukünftig dürfen Vermieter also Modernisierungskosten nicht mehr vollständig auf ihre Mieter umlegen, wenn zum Zeitpunkt der Modernisierung ein nicht unerheblicher Teil der Nutzungsdauer der dann erneuerten Bauteile verstrichen war – und zwar unabhängig davon, ob das ersetzte Bauteil bereits mangelhaft war oder nicht. Beispiel: Der Vermieter erneuert die alten, nicht mehr der Stand der Technik und den aktuellen Vorschriften entsprechenden Elektroleitungen in der Wohnung, einschließlich

Austausch des Zählers. Auch wenn die Arbeiten aus Sicherheitsgründen noch nicht zwingend erforderlich waren (Bestandsschutz) gelten ihre Kosten anteilig als solche einer Reparatur. Die trägt der Vermieter allein. Nur die übrigen Kosten der „vorweggenommen“ Reparatur und die Kosten, die direkt der Verbesserung des Wohnwerts dienen, fallen in die Modernisierungskosten. Nur diese Kosten kann der Vermieter umlegen.

29. Ordentliche Mitglieder- versammlung des Vereins

Verehrte Vereinsmitglieder,

Auch diesmal ist auf die Ordentliche Mitgliederversammlung unseres Vereins hinzuweisen. Der Vorstand des Vereins weiß aber noch nicht, wann uns die allgemeine Gesundheitslage erlauben wird, die Versammlung tatsächlich abzuhalten. Angedacht ist nun ein Termin im Oktober 2020.

Folgende Tagesordnung schlägt der Vorstand vorsorglich vor:

1. Begrüßung der Mitglieder und Wahl des Versammlungsleiters
2. Rechenschaftsbericht des Vorstands und Bericht der Rechnungsprüfer
3. Aussprache und Anfragen zu den Berichten
4. Beschlussfassung zu den Berichten, Entlastung des Vorstands
5. Diskussion und gegebenenfalls Beschlussfassung zu einer Erhöhung des Mitgliedsbeitrags
6. Verschiedenes
7. Schlusswort

Mit freundlichen Grüßen



Michael-E. Voges
Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V., Postfach 5 • 15531 Erkner

Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:

Erkner Bildungszentrum Erkner e.V., Seestraße 39, 15537
Erkner, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im
Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfaue 1,
2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

Woltersdorf Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22,
2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de