

Modernisierungs-ABC und Musterschreiben für die Ankündigung der Modernisierung

Die folgende Übersicht soll Ihnen bei der Beantwortung der Frage helfen, ob eine geplante Bau-
maßnahme eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes darstellt oder nicht. Hiervon hängt ab, ob
der Mieter die Maßnahme dulden muss und ob der Vermieter hierfür eine Mieterhöhung verlan-
gen kann.

Liegt eine Modernisierung vor (gekennzeichnet als »(+)<« in der rechten Spalte), muss der Vermie-
ter seine Mieter über die geplante Maßnahme korrekt informieren. Orientieren Sie sich für die-
sen Fall am besten an dem Muster, das Sie unten in Abschnitt II finden.

I. Modernisierungs-ABC

Stichwort	Modernisierung: ja (+) oder nein (-) ?	
Alarmanlage	Erhöhung der Sicherheit für das Mietobjekt.	(+)
Antenne/ Kabelanschluss	Bei erstmaliger Installation einer Gemeinschaftsantenne (auch als Satelliten- antenne). Ob der Mieter die Empfangsmöglichkeit nutzt, spielt keine Rolle.	(+)
	Kabelanschluss auch im Verhältnis zum terrestrischen Digitalfernsehen, weil mit Kabel mehr Programme empfangen werden können (BGH, Urteil vom 20.7.2005, VIII ZR 253/04, WM 2005 S. 576).	(+)
Außenfassade	Bei Anbringung einer Wärmeisolierung selbst dann, wenn keine Isolierfenster eingebaut werden (LG Paderborn, Urteil vom 19.11.1992, 1 S 135/92, WM 1993 S. 360).	(+)
Badezimmer/Toilette	Der erstmalige Einbau eines Badezimmers, selbst wenn bereits eine trans- portable Duschkabine vorhanden ist.	(+)
	Die räumliche Trennung von Bad und WC.	(+)
	Die erstmalige Verfließung des Bades.	(+)
	Einbau einer Spareinrichtung für die Toilettenspülung.	(+)
	Die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen (AG Gelsenkirchen, Urteil vom 16.4.1999, 3 b C 600/98, NZM 1999 S. 801).	(-)
Balkon	Der erstmalige Anbau eines Balkons (LG München I, Urteil vom 29.7.1987, 14 S 7397/87, WM 1989 S. 27).	(+)
	Der Balkon ist ungünstig gelegen (z. B. ist er nur durch einen Abstellraum erreichbar und verbessert die Lichtverhältnisse der Wohnung nicht; AG Hannover, Urteil vom 20.2.1995, 527 C 19061/94, WM 1996 S. 282).	(-)
	Die Ersetzung eines alten Balkons durch einen neuen.	(-)

Stichwort	Modernisierung: ja (+) oder nein (-) ?	
Dach	Wenn es sich um Energiesparmaßnahmen handelt, wie zum Beispiel eine Dachisolierung.	(+)
Fahrradständer	Das Anlegen von Fahrradabstellplätzen.	(+)
Fahrstuhl	Der Einbau eines Fahrstuhls, selbst dann, wenn er nicht direkt vor der jeweiligen Wohnungstür, sondern eine halbe Treppe tiefer hält (LG Berlin, Urteil vom 21.11.1996, 62 S 197/96, NJWE-MietR 1997 S. 145).	(+)
	Wenn die angestrebte Wohnwertverbesserung nicht in einem angemessenen Verhältnis zu der zu erwartenden Mieterhöhung steht (LG Berlin, Urteil vom 4.6.1996, 65 S 49/96, MM 1996 S. 365).	(-)
	Wenn der Vorteil ausschließlich darin besteht, mit dem Fahrstuhl in den Keller zu fahren (LG München I, Urteil vom 29.7.1987, 14 S 7397/87, WM 1989 S. 27).	(-)
Fenster	Wenn durch den Einbau neuer Fenster eine Energieersparnis oder bessere Lichtausbeute oder besserer Schallschutz erreicht wird.	(+)
	Werden einfache Holzfenster durch Isolierverglasung in Kunststofffenster-rahmen ersetzt, liegt eine Modernisierung allein in der Verglasung (AG Neumünster, Urteil vom 25.9.1991, 9 C 1612/90, WM 1992 S. 258).	(+)
	Wenn der Vermieter den Energiespareffekt der Baumaßnahme plausibel darlegen kann (BGH, Urteil vom 25.1.2006, VIII ZR 27/05, WM 2006 S. 157).	(+)
	Der Einbau eines Schallschutzfensters in einer Fluglärmszone.	(+)
	Wenn sich durch den Austausch einfach verglaster Fenster gegen isolierverglaste Fenster die Glasfläche so sehr verkleinert, dass der Lichteinfall unzumutbar verschlechtert wird (AG Hamburg, Urteil vom 21.7.1998, 46 C 395/97, WM 1999 S. 160).	(-)
	Wenn Kastendoppelfenster durch Kunststoff-Isolierglasfenster ersetzt werden sollen (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 14.10.1999, 4 C 263/99, MM 2000 S. 280).	(-)
Fliesen	Das erstmalige Fliesen von Küche und/oder Bad (AG Gelsenkirchen, Urteil vom 16.4.1999, 3 bC600/98, NZM 1999 S. 801).	(+)
	Der bloße Austausch von Fliesen, auch wenn die neuen Fliesen moderner sind.	(-)
Fußboden	Ersetzung eines vorhandenen durch einen pflegeleichten Bodenbelag (z. B. Parkett oder Teppichboden statt Linoleum).	(+)
	Die Dämmung des Dachfußbodens.	(+)
	Ersatz des Dielenfußbodens durch einen festen Estrich, der mit Bodenfliesen versehen wird (LG Berlin, Urteil vom 14.11.2000, 64 S 265/00, ZMR 2001 S. 277).	(+)
Gegensprechanlage	Hierdurch wird der Gebrauchswert und die Sicherheit der Wohnung erhöht.	(+)
Gemeinschaftseinrichtungen	Die Einrichtung von Trockenraum, Waschküche, Fahrradabstellraum.	(+)
Grünflächen	Die Anlage von Grünflächen, soweit bisher keine vorhanden waren. Allerdings muss der neu geschaffene Garten so groß sein, dass ihm ein Erholungswert zukommt.	(+)
Hausnummernbeleuchtung	Die Installation einer solchen Anlage verbessert die Wohnverhältnisse.	(+)
Haustür	Einbau einer neuen Haustür, wenn durch deren Konstruktion der Einbruchschutz gegenüber der vorhandenen Tür erhöht wird (LG Berlin, Urteil vom 16.7.2001, 67/ S 527/00, MM 2001 S. 401).	(+)
Heizkörperventile	Der erstmalige Einbau von Heizkörperthermostatventilen.	(+)
Heizkostenverteiler	Die Anschaffung (nicht: Anmietung) von Heizkostenverteilern.	(+)

Stichwort	Modernisierung: ja (+) oder nein (-) ?	
Heizung	Einbau einer Zentralheizung (LG Kiel, Urteil vom 23.9.1999, 1 S 65/99, WM 2000 S. 613).	(+)
	Einbau einer Zentralheizung anstelle der ursprünglich vorhandenen Kohleöfen (LG Berlin, Urteil vom 14.11.2000, 64 S 265/00, ZMR 2001 S. 277).	(+)
	Die Umstellung von Kokszentralheizung auf Fernwärme (LG Berlin, Urteil vom 27.6.1991, 61 S 355/90, WM 1991 S. 482).	(+)
	Umstellung einer Ölzentralheizung auf Erdgaszentralheizung wegen der Verbesserung der Umweltbelastung (OLG Celle, Beschluss vom 22.11.1992, 4 W 47/92, WM 1993 S. 89).	(+)
	Austausch der Nachtstromspeicherheizung gegen eine Gasetagenheizung (AG Münster, Urteil vom 27.2.1996, 5 C 633/95, WM 1996 S. 268).	(+)
	Der Austausch der Gasetagenheizung gegen einen Fernwärmeanschluss (LG Hamburg, Urteil vom 8.1.2002, 316 S 136/01, WM 2002 S. 375).	(-)
Kabelanschluss (s. Antenne/Kabelanschluss)		
Kücheninstallation	Die Erhöhung der Anzahl der Kochstellen oder der erstmalige Einbau eines Back- bzw. Bratofens.	(+)
	Ersatz des Ausgussbeckens gegen eine Doppelspüle mit Unterschrank (AG Berlin-Neukölln, Urteil vom 29.12.2005, 8 C 251/05, GE 2006 S. 1043).	(+)
	Austausch eines Gasherdes gegen einen Elektroherd (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 14.10.1999, 4 C 263/99, MM 2000 S. 280).	(-)
	Austausch eines gasbetriebenen durch einen elektrischen Durchlauferhitzer (LG Berlin, Beschluss vom 27.1.2000, 61 T 3/00, MM 2000 S.131).	(-)
Rollläden	Der Einbau von Rollläden verbessert in der Regel den Schutz gegen Einbrecher, dient der Energieeinsparung und schützt vor Sonnenstrahlung und Schall.	(+)
Schallschutz	Der Einbau einer Schallschutzwand (LG Berlin, Urteil vom 20.4.1999, 64 S 316/98, ZMR 1999 S. 554).	(+)
Spielplatz	Die erstmalige Anlage eines Spielplatzes.	(+)
	Der Austausch von Spielgeräten.	(-)
Steigleitungen	Wenn die Kalt- und Warmwasserleitungen einen größeren Querschnitt als bisher bekommen (LG Berlin, Urteil vom 14.11.2000, 64 S 265/00, ZMR 2001 S. 277).	(+)
	Neue Elektrosteigleitungen , wenn hierdurch der Anschluss weiterer moderner Haushaltsgeräte ermöglicht wird (LG Berlin, Urteil vom 5.11.2002, 65 S 170/02, GE 2003 S. 122).	(+)
Wärmedämmung	Jede Art von Wärmedämmung am Dach, an der Außenfassade, den Fenstern und Türen, sofern dadurch nachhaltig Heizenergie eingespart wird.	(+)
Warmwasser	Der erstmalige Anschluss der Wohnung an eine Warmwasserversorgung.	(+)
	Anschluss der Wohnung an eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage, wenn die Wohnung einen Durchlauferhitzer hat (AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 4.7.1990, 13 C 116/90, MM 1990 S. 349).	(-)
Wasserzähler	Der Einbau von Wasserzählern, weil dadurch ein verbrauchsbewussteres Verhalten gefördert wird.	(+)
Wintergarten	Wenn der Wintergarten mit einer Isolierverglasung versehen wird.	(+)
	Wenn ein zur Mietwohnung gehörender Balkon in einen Wintergarten umgebaut wird (LG Berlin, Urteil vom 23.5.1997, 64 S 507/96, NZM 1998 S. 189).	(-)
Wohnungstür	Der Austausch gegen eine einbruchshemmende Tür (LG Berlin, Urteil vom 5.11.2002, 64 S 170/02, GE 2003 S. 122).	(+)
	Der Austausch eines Bartschlusses gegen ein Sicherheitsschloss erhöht die Sicherheit.	(+)

II. Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen

Als Vermieter sollten Sie besonderen Wert darauf legen, Ihren Mietern die Modernisierung korrekt anzukündigen. Denn machen Sie hierbei Fehler, kann dies dazu führen, dass Sie die Arbeiten erst später durchführen lassen können. Auch kann sich dadurch die spätere Mieterhöhung verzögern, schlimmstenfalls kann sie dann überhaupt nicht verlangt werden. Informieren Sie sich deshalb anhand des »Rechtstipps«-Beitrages zur Modernisierung genau, worüber Sie Ihren Mieter im Einzelnen vorab informieren müssen.

Muster

Absender (alle Vermieter mit vollem Namen)	Datum
---	-------

Einwurfeinschreiben
Herrn/Frau
(alle Mieter mit vollem Namen)

Modernisierungsankündigung

Sehr geehrte/-r,

ich möchte im Hause folgende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 554 Abs. 2 BGB ausführen lassen:

[Beschreiben Sie genau, was Sie vorhaben. Zum Beispiel: »Ich möchte sämtliche Öfen in Ihrer Wohnung entfernen lassen und Ihre Wohnung mit einer Gasetagenheizung ausstatten. Da einige der vorhandenen Öfen reparaturbedürftig sind, habe ich über den Reparaturaufwand den beigefügten Kostenvoranschlag eingeholt. Die daraus ersichtlichen Kosten werde ich im Rahmen der Mieterhöhung nach § 559 BGB zu Ihren Gunsten abziehen.«]

Die Arbeiten sollen voraussichtlich am [Datum einfügen, das mindestens 3 Monate später liegen muss] beginnen. Mit dem Abschluss der Arbeiten ist voraussichtlich am [Datum einfügen] zu rechnen.

In Ihrer Wohnung sollen im Einzelnen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

[Beschreiben Sie das Ausmaß der Arbeiten so genau, dass Ihr Mieter die Auswirkungen auf seine Mieträume nachvollziehen kann. Zum Beispiel: »Nach Entfernung der Öfen wird in der Küche rechts oben neben der Spüle eine Gasheiztherme installiert. In jedem Zimmer einschließlich der Küche werden Rippenheizkörper unterhalb der Fenster angebracht. Die Verlegung der Rohrleitungen erfolgt oberhalb der Sockelleisten. Die Maße der Heizkörper und deren Anbringungsort können Sie der beigefügten Skizze entnehmen.«]

Nach Abschluss der Arbeiten ist mit einem auf Ihre Mieträume entfallenden Modernisierungsaufwand von voraussichtlich [Betrag einfügen:]..... € zu rechnen. Nach § 559 BGB darf ich 11 % dieser Kosten auf Ihre Jahresmiete bzw. 1/12 hiervon auf die von Ihnen bisher gezahlte Monatsmiete aufschlagen. Das ergibt für Sie eine voraussichtliche monatliche Mieterhöhung von [Betrag einfügen:]..... €. Eine detaillierte Aufstellung hierüber erhalten Sie mit der Anforderung der Mieterhöhung nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich die geplanten Arbeiten in dem angekündigten Zeitraum zügig durchführen lassen will. Bitte teilen Sie mir deshalb spätestens bis zum [Datum einfügen, das z. B. vier Wochen später liegt] mit, dass Sie mit der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

.....

(Unterschriften aller Vermieter)

Anlagen

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Alle Angaben in diesem Beitrag wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.