



# Mietermodernisierung

**Zum Thema „Modernisierung von Wohnraum durch den Mieter“ müssen Sie folgendes beachten:**

## **1. Grundsatz: Kein Anspruch auf bauliche Veränderung**

In der Regel muss Ihr Mieter die Wohnung so akzeptieren, wie er sie angemietet hat. Erst recht darf er keine eigenmächtigen baulichen Veränderungen vornehmen.

Er kann aber von Ihnen in Ausnahmefällen verlangen, dass Sie einer baulichen Veränderung der Wohnung zustimmen. Ein solcher Anspruch besteht, wenn die Wohnung in technischer Hinsicht oder nach sonstigen bedeutsamen Wohnmerkmalen einen deutlich überholten Standard aufweist (so z. B. entschieden für den vom Mieter gewünschten Einbau einer Gasetagenheizung). Sie können Ihre Zustimmung aber verweigern, wenn sich daraus Beeinträchtigungen und die Gefahr einer nachhaltigen Verschlechterung für die Wohnung ergeben können, so insbesondere bei nachhaltigen Eingriffen in die Bausubstanz.

In jedem Fall muss Sie Ihr Mieter vorher von seinen Plänen unterrichten und Sie um Zustimmung bitten. Tut er dies nicht, so handelt er eigenmächtig. Ihr örtlicher Haus- und Grundeigentümerverschein informiert Sie in diesem Fall über Ihre rechtlichen Möglichkeiten.

## **2. Behinderte Mieter**

Nach dem neuen Mietrecht kann ein Mieter ab dem 1. September 2001 von Ihnen die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind. Sie können als Vermieter diese Zustimmung nur dann verweigern, wenn Ihr Interesse an der unveränderten Erhaltung der Wohnung oder des Gebäudes überwiegt. Insbesondere auch die berechtigten Interessen anderer Mieter im Haus sind dabei zu berücksichtigen.

Im Übrigen können Sie Ihre Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit durch Ihren Mieter abhängig machen. Die Sicherheit dient zur Deckung der voraussichtlichen Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Wohnung (Rückbau). Ihr Mieter muss also neben den Umbaukosten auch die Kosten dafür tragen, dass die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurück versetzt wird.

Auch hier darf der Mieter also nicht eigenmächtig handeln, sondern hat eine Pflicht zur Ankündigung der geplanten Maßnahmen, mit der er die Zustimmung von Ihnen verlangt.

### 3. Praxishinweis:

Möchten Sie den geplanten Maßnahmen Ihres Mieters zustimmen oder sind Sie gesetzlich dazu verpflichtet, so ist unbedingt zu empfehlen, mit dem Mieter eine Vereinbarung auszuhandeln, die Grundlage für seine geplanten baulichen Veränderungen der Wohnung oder des Hauszugangs ist. In dieser Vereinbarung sind zwingend folgende Punkte aufzunehmen:

- Umfang der Baumaßnahmen
- Ausführung der Baumaßnahmen
- Bauunterlagen einschließlich behördlicher Genehmigungen und statischer Berechnungen
- Behandlungen von Mietminderungen durch Dritte anlässlich der Baumaßnahmen
- Versicherungen
- Kostenumfang der Baumaßnahme und Kostenübernahme durch den Mieter
- Abschreibung
- Wegnahmerecht des Mieters bei beendetem Mietverhältnis und Entschädigung
- Instandhaltungspflichten des Mieters

### Service-Leistungen

Dieses Flugblatt kann die Rechtslage bei baulichen Veränderungen von Wohnraum durch den Mieter nur sehr gerafft darstellen. Aus diesem Grunde ist es unerlässlich, rechtzeitig den örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein aufzusuchen und sich beraten zu lassen.

Über weitere Fragen zu Planung, Finanzierung, Ankündigung und Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen und vor allem über die Möglichkeiten der Mieterhöhung unterrichtet die Broschüre „Wohnungsmodernisierung“, 5. Aufl. 2003 (ISBN 3-927776-68-8, € 14,90 incl. MwSt. zuzüglich Versandkosten), die bei Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin, erschienen ist.

***Nutzen Sie den Service unserer Organisation!***



**Haus & Grund®**  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Ma. 02/04)