

Mietermodernisierung

Beim Thema „Modernisierung von Wohnraum durch den Mieter“ sollten 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 Haus & Grund-Ortsverein informiert Sie in diesem Fall über Ihre rechtlichen Möglichkeiten.

2. Behinderte Mieter

Ein Mieter kann von Ihnen die Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder den Zugang zu dieser erforderlich sind. Sie können als Vermieter die Zustimmung nur dann verweigern, wenn Ihr Interesse an der unveränderten Erhaltung der Wohnung oder des Gebäudes überwiegt. Insbesondere die 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 neben den Umbaukosten auch die Kosten dafür tragen, dass die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird. Auch hier darf der Mieter nicht eigenmächtig handeln, sondern hat eine Pflicht zur Ankündigung der geplanten Maßnahmen, mit der er die Zustimmung von Ihnen verlangt.

Praxistipp

Möchten Sie den geplanten Maßnahmen Ihres Mieters zustimmen oder sind Sie gesetzlich dazu verpflichtet, so ist unbedingt zu empfehlen, mit dem Mieter eine Vereinbarung zu treffen, die Grundlage für seine geplanten baulichen Veränderungen der Wohnung oder des Hauszugangs ist.

In diese Vereinbarung sind 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 Infoblatt kann die Rechtslage bei baulichen Veränderungen von Wohnraum durch den Mieter nur gerafft darstellen. Aus diesem Grunde ist es empfehlenswert, rechtzeitig Ihren Haus & Grund-Ortsverein aufzusuchen und sich beraten zu lassen.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.de.

Bestellung: Tel. (030) 202 16-204, Fax (030) 202 16-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 202 16-0 • Telefax (030) 202 16-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (KHW)