

Energetische Sanierung: Womit Mieter rechnen müssen

Recklinghausen, November 2010 – Bis zum Jahr 2050 sollen – nach dem Willen der Bundesregierung – alle Häuser in Deutschland so renoviert sein, dass sie erheblich weniger Energie benötigen. Das bedeutet für viele Mieter zukünftig deutliche Mieterhöhungen, denn die Regierung plant faktisch, die Kosten der Sanierung allein auf die Mieter abzuwälzen. Doch bereits jetzt können Vermieter elf Prozent der Sanierungskosten jährlich auf die Mieter umlegen – unbefristet. Aber was heißt das genau?

Der Fall des Hamburger Rentnerehepaares machte Schlagzeilen: 600 Euro mehr Miete sollte das Paar zahlen, da das Haus, in dem sich ihre Mietwohnung befindet, energetisch saniert wird. Eine Summe, die sich die beiden nicht mehr leisten können. „Dass Vermieter die Kosten im Falle einer Sanierung auf die Mieter umlegen können, ist schon seit Jahrzehnten rechtlich zulässig“ weiß Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. „Nach §559 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen“. Das gilt auch für Ausführungen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. „Dies gilt jedoch nur für Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Wärmedämmfassaden, neuwertige Heizungsanlagen, etc. Nicht aber für Instandsetzungsmaßnahmen wie ein neuer Außenanstrich oder die Reparatur der Rollläden“ so Deese.

Form muss gewahrt werden

Wenn ein Vermieter aufgrund von Modernisierungen eine Mieterhöhung verlangt, muss er bestimmte Regeln beachten. Die Information über die Modernisierungsabsicht muss den Mietern vor Beginn der Arbeiten schriftlich – mit Angabe der voraussichtlichen Mieterhöhung – zugestellt werden. Nach Abschluss der Arbeiten müssen die Kosten nachvollziehbar aufgeschlüsselt werden: Welche Gesamtkosten

entstehen und wie setzt sich der Verteilerschlüssel zusammen. „Prüfen Sie auch, ob der Vermieter aufgrund der Modernisierung fällige Reparaturen einsparen konnte“ rät Claus O. Deese. „Diese müssen von den geltend gemachten Gesamtkosten abgezogen werden“. Auch Zuschüsse von Dritten müssen abgezogen werden. Zu beachten ist auch, dass der Mieter die erhöhte Miete erst mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung zahlen muss, wenn die Erstinformation über Art und Umfang der Arbeiten und der voraussichtlichen Mieterhöhung dem Mieter mitgeteilt wurden. Ansonsten tritt die Mieterhöhung sechs Monate später in Kraft.

Sonderkündigungsrecht

Bei einer Mieterhöhung steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. „Das bedeutet, dass der Mieter bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhung-Schreibens des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen kann“ erklärt Claus O. Deese. Nimmt der Mieter dieses Recht in Anspruch, tritt die Mieterhöhung nicht ein. „Die jetzige Diskussion über eine Änderung des Mietrechtes, um Modernisierungen zu erleichtern, schießt über das Ziel hinaus, weil es faktisch nicht von allen Mietern bezahlt werden kann“ sagt Claus O. Deese.

3.215 Wörter (inkl. Leerzeichen)

*Der **Mieterschutzbund e.V.** (www.mieterschutzbund.de) hat über 20.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.*

***PRaffairs**, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Social Media-Programme.*

Pressemitteilung



Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR
Alte Volksparkstraße 24
22525 Hamburg
T: 040/429 347 090
F: 040/429 347 091
E: info@pr-affairs.de