

Modernisierung- Welche Rechte habe ich als Mieter?

Mieterverein zu Hamburg
im Deutschen Mieterbund (DMB)

Dr. Rolf Bosse

Rechtliche Grundlagen

§§ 555a – 555f BGB: Definition, Duldung, Härtegründe

§§ 559 – 559b BGB: Mieterhöhung nach Modernisierung

§ 536a Abs. 1a BGB: Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung

Die Rechte der Mieter vor Beginn der Maßnahme

- **Recht auf rechtzeitige Ankündigung: Art, Umfang, Dauer der Maßnahme, zu erwartende Mieterhöhung drei Monate vorab, § 555c BGB**
- **Recht auf Belehrung: Geltendmachung von Härtegründen (gesundheitliche, soziale, wirtschaftliche) innerhalb eines Monats, § 555d BGB**
- **Recht auf Vorschuss für notwendige Aufwendungen, § 555a Abs. 3 BGB**
- **Recht auf vorzeitige Kündigung, § 555e BGB**
- **Recht auf Prüfung der Bausubstanz?**

Die Rechte der Mieter während der Bauphase

- **Recht auf Mietminderung, außer in Fällen des § 555b Nr. 1 BGB (Nachhaltige Einsparung von Endenergie)**
- **Recht auf Hilfe (Baufreiheit, Reinigung, Ausweichwohnung) bzw. Aufwendungsersatz, § 555a Abs. 3 BGB**

Die Rechte der Mieter nach Abschluss der Maßnahmen

- **Recht auf Wiederherstellung der Mietsache (Dekoration)**
- **Recht auf Ersatz für verlorene oder unbrauchbare Einrichtung bzw. Kostenerstattung, § 555a Abs. 3 BGB**

Die Rechte der Mieter nach Zugang der Mieterhöhung

- **Soweit vorbehalten und zulässig: Recht auf Geltendmachung einer wirtschaftlichen Härte, § 559 Abs. 4 BGB**
- **Recht auf Überprüfung der Mieterhöhung: aufgewandte Kosten, Zuordnung zu den Modernisierungsaufwendungen, korrekter Abzug der Instandhaltungsaufwendungen iSd § 559 Abs. 2 BGB**

Die Rechte der Mieter sind zahlreich, ihre Ausübung aber erfordert große Umsicht, Voraussicht, Rechtskenntnis und kostspielige Nachweise zum Erhaltungszustand des Gebäudes.

Fehler des Vermieters bei der Ankündigung oder der Berechnung der Mieterhöhung führen allenfalls zu einer Verzögerung ihrer Geltendmachung.

Eine ausgewogene gesetzliche Regelung?

Modernisierung- Welche Rechte habe ich als Mieter?

Mieterverein zu Hamburg
im Deutschen Mieterbund (DMB)

Dr. Rolf Bosse