

# Was gilt bei Sanierungen im Mietverhältnis?

von Nico Kellner

## **Nach Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes wird es auch in Mietshäusern zu vielen energetischen Sanierungen und anderen Instandhaltungsarbeiten kommen. Wie ist die Rechtslage?**

Renovierungen im laufenden Mietverhältnis sind ein häufiges Streitthema. Welche Rechte haben Mieter gegenüber der Vermieterseite und inwieweit ist eine finanzielle Umlage auf die Miete erlaubt?

### **Sanierungsarbeiten und Umlage der Renovierungskosten**

Grundsätzlich sind Vermieter für den Erhalt der Mietsache zuständig und müssen sie auf eigene Kosten in Stand halten, erklärt der Vorsitzende des Vereins Haus & Grund München, Rudolf Stürzer.

Für Arbeiten, die über eine bloße Instandhaltung hinausgehen, sieht das Bürgerliche Gesetzbuch die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme vor. Das können

- eine energetische Sanierung,
- eine Maßnahme, die etwa den Wasserverbrauch reduziert, oder auch
- Umbauarbeiten, die die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessern, sein.

### **Sonderfall Wärmepumpe**

Auch bei Sanierungen, die im Zusammenhang mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz stehen, ist eine Modernisierungsumlage grundsätzlich zulässig. So etwa, wenn der Vermieter eine Hybridheizung mit integrierter Wärmepumpe einbaut. Rechtsanwalt Stürzer weist auf einen Sonderfall hin. Denn es gebe in diesen Fällen "eine Kappung auf 50 Cent pro Quadratmeter und pro Monat".

### **Mieterrechte bei Sanierungen - das gilt**

Geht die Umbaumaßnahme nicht vom Vermieter aus, sondern wünschen sich die Mieter selbst einen höheren Standard, besteht hierauf in der Regel kein Anspruch.

Der Mieter kann nur verlangen, dass die Wohnung in dem Zustand erhalten wird, in dem er sie angemietet hat. Rudolf Stürzer, Haus & Grund München

Mieter können etwa nicht den Einbau energieeffizienter Fenster einfordern, wenn die Wohnung mit weniger modernen Fenstern bezogen wurde. Gleiches gilt für knarrenden Parkettboden im Altbau. Stürzer empfiehlt schon beim Einzug in einem detaillierten Übergabeprotokoll festzuhalten, "wie der Zustand der Wohnung ist", um späteren Unstimmigkeiten vorzubeugen.

### **Schönheitsreparaturen oder Instandhaltung der Wohnung?**

Abseits der großen energetischen Sanierungen, geben auch Schönheitsreparaturen immer wieder Anlass zum Streit. Denn eigentlich obliegt ja die Instandhaltung der Wohnung dem Vermieter. Andere Vereinbarungen im Mietvertrag sind aber grundsätzlich zulässig, wenn es um die Behebung von Abnutzungserscheinungen geht, die auf den Mieter zurückzuführen sind.

Es dürfen aber keine Renovierungskosten auf Mieter abgewälzt werden, die nicht auf die Nutzung der Mietwohnung zurückgehen. Außerdem dürfen Mieter durch die Klausel nicht unangemessen benachteiligt werden.

### **Vor Umbaumaßnahmen das Gespräch suchen**

Rudolf Stürzer rät dazu, vor Beginn der Arbeiten gemeinsam über das Vorhaben zu sprechen und die Maßnahmen genau zu erklären. So könne man sich im Zweifel auf einen Kompromiss verständigen.

Wenn man sich einig ist, sollte man eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung schließen, das ist sehr hilfreich.