

Mietvertrag

Die Mietverträge über Ihren Wohnraum sind im Normalfall Verträge, in denen der Mietgegenstand, die Mietdauer und der Mietpreis sowie weitere Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter geregelt werden. Dabei können auch Punkte abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbart werden. Das ist soweit gültig, sofern es sich dabei nicht um unangemessene Benachteiligungsklausen für den Mieter handelt. Von einer unangemessenen Benachteiligung spricht man, wenn die vertraglichen Vereinbarungen mit gesetzlichen Regelungen nicht zu vereinbaren sind.

Modernisierung

Bei Modernisierungen handelt es sich häufig um bauliche Maßnahmen, die entweder den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen oder zu einer Senkung des Energie- oder Wasserverbrauches bzw. zu einer Verbesserung des Schallschutzes führen. Dazu gehören in der Regel auch Maßnahmen, die den zeitgemäßen Gebrauch der Wohnung ermöglichen sollen. (Einbau von Bädern, Duschen und deren Verfließung)

Modernisierungen sind nicht zu verwechseln mit Instandhaltungen oder Instandsetzungen, also Maßnahmen, bei denen in der Regel der Gebrauch der Mietsache erhalten oder wieder hergestellt wird.

Modernisierungsmaßnahmen muss Ihnen der Vermieter 3 Monate vor Beginn der Arbeiten in Textform mitteilen. Die Informationen müssen Beginn, Umfang und Dauer der Maßnahmen beinhalten. Über eine danach zu erwartende Mieterhöhung muss Sie ihr Vermieter ebenfalls informieren.

Grundsätzlich besteht zu o.g. Fällen eine Duldungspflicht (§ 554 Abs. 2 BGB) von Ihrer Seite. Nur wenn eine sogenannte Härte vorliegt, sieht das Gesetz Einschränkungen dafür vor, z.B. wenn die Verschlechterung einer Krankheit durch die Baumaßnahme zu befürchten ist.

Sie können auch selbst Modernisierungsmaßnahmen durchführen oder veranlassen. Grundsätzlich gilt aber, diese Vorhaben müssen schriftlich beantragt und mit dem Vermieter abgesprochen werden. Sie brauchen dafür die ausdrücklich schriftliche Genehmigung Ihres Vermieters.