

Solange Sie der Modernisierung nicht zugestimmt haben, lassen Sie keine Handwerker in Ihre Wohnung! Das Zulassen tatsächlicher Arbeiten kann als (stillschweigendes) Einverständnis gewertet werden.

Unterrichten Sie Ihre Versicherung von dem erhöhten Einbruchsrisko, wenn ihr Haus eingerüstet wird. Es könnten sonst Probleme bei der Schadensregulierung auftreten.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de  
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

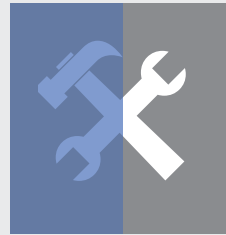
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

# MIETE R SCHUTZ BUND

## BERLIN E. V.

### Modernisierung von Wohnraum



## Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- |                |                          |                              |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| Prüfungen von  | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr    |
| Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung     |
| Kündigungen    | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge   |
| Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

**Ja**, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft  
 einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#37

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.  
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

## 37. Modernisierung von Wohnraum

Das stetig steigende Angebot an Wohnraum und die wachsenden Ansprüche an die Wohnqualität veranlassen in diesem Zusammenhang die Vermieter, Modernisierungen vorzunehmen, um ihre Mieträume bestmöglich auf dem Wohnungsmarkt zu positionieren.

### Grundsätzlich gilt:

Der Vermieter ist in seiner Entscheidung, eine Modernisierung vorzunehmen, grundsätzlich frei. Sie sind als Mieter zur Duldung der Modernisierungsmaßnahme verpflichtet. In Ausnahmefällen können Sie jedoch die Duldung verweigern.

### Modernisierungen sind

- Baumaßnahmen zur Wohnwertverbesserung

Schallschutz, sanitäre Einrichtungen, Einbau einer Zentralheizung, Einbau von Isolierfenstern, Einbau eines Fahrstuhls, Anbau eines Balkons, Installation einer Türöffner- und Gegensprechanlage

- Baumaßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

Wohnumfeldverbesserung, Bau von Parkplätzen, Bau von Spielplätzen, Schaffung von Grünanlagen

- Baumaßnahmen zur Energieeinsparung

Maßnahmen zur Einsparung von Strom- oder Heizenergie, neue Heizungsanlage, Wärmedämmung

- Baumaßnahmen zur Wassereinsparung

Einbau von Wasseruhren oder Wasserreglern

- Baumaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums

Ausbau Dachgeschoss oder einzelner bisher nicht zu Wohnzwecken nutzbarer Nebenräume

Ihnen steht in folgenden Fällen ein Recht zur Verweigerung der Duldung zu

Vermieter hat die Modernisierung nicht entsprechend der gesetzlichen Vorschriften angekündigt

⇒ Ihr Vermieter muss spätestens **3 Monate** vor Beginn der Baumaßnahme die Modernisierung in Textform ankündigen. Der voraussichtliche **Beginn**, der voraussichtliche **Umfang** und die voraussichtliche **Dauer** der Modernisierungsmaßnahme sind anzugeben. Im Übrigen sind vom Vermieter die **Arbeiten** im Einzelnen wie auch die **Höhe** der beabsichtigten Mieterhöhung anzugeben.

Modernisierung stellt für Sie als Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte dar

⇒ Bauarbeiten: Heizungseinbau im Winter, Benutzung von Toilette und Küche für Wochen nicht möglich

⇒ bauliche Folgen: wegen Umbau des Zuschnittes wird ein Raum so klein, dass er praktisch nicht zu nutzen ist

⇒ vorausgegangene Aufwendungen des Mieters: kurz zuvor eingebaute Etagenheizung wird sinnlos

⇒ zu erwartende Mieterhöhung: konkretes Einkommen unter Berücksichtigung von Wohngeld für erhöhte Miete nicht ausreichend, **ABER**: wenn Wohnung in allgemein üblichen Zustand gebracht wird, ist Mieterhöhung kein Härtegrund

Zur Verweigerung der Duldung der Modernisierung widersprechen Sie bei Maßnahmen außerhalb Ihrer Wohnung

ausdrücklich schriftlich. Bei Modernisierungsvorhaben in Ihrer Wohnung verweigern Sie einfach den Zutritt.

Folgen einer ordnungsgemäß angekündigten und durchgeführten Modernisierung

Ihr Vermieter ist berechtigt, die Miete aufgrund der Modernisierung unter den gesetzlich festgeschriebenen Voraussetzungen mit Beginn des 3. Monats nach Zugang seines Mieterhöhungsschreibens zu erhöhen. Vergleichen Sie "**Informationen für Mieter**" Nr. 38!

### Sonderfälle von Modernisierungsmaßnahmen

Werden bauliche Änderungen als Modernisierung aufgrund der Vorschrift eines Gesetzes, einer Verordnung oder einer **Satzung** vorgenommen, müssen diese vom Mieter geduldet werden. Der Vermieter kann auch ohne konkrete Wohnwertverbesserung eine Mieterhöhung fordern.

Eine **Mietminderung** während der Modernisierungsmaßnahmen ist z. B. wegen erhöhter Lärm- und Schmutzbelästigung möglich.

Kündigt Ihr Vermieter Modernisierungsmaßnahmen an, haben Sie ein **Sonderkündigungsrecht**. Bis zum Ablauf des auf den Zugang des Modernisierungsankündigungsschreibens folgenden Monats können Sie das Mietverhältnis zum Ablauf des nächsten Monats kündigen (vgl. "**Informationen für Mieter**" Nr. 45).

Müssen Sie infolge einer Modernisierungsmaßnahme Aufwendungen machen, z. B. neue Einrichtungen wie Gardinen o. ä., können Sie diese von Ihrem Vermieter ersetzt verlangen. Ihr Vermieter hat auf Verlangen Vorschuss zu leisten.