

Mieterhöhung nach Modernisierung, Kastenfenster

| 21.10.2004 14:40

Preis: *****,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Klaus Wille



Sehr geehrte Damen und Herren,
nach angekündigter und erfolgter Modernisierung der Fenster kann der Vermieter nach Abzug fälliger Instandsetzungskosten 11% des Modernisierungsanteils als Mieterhöhung geltend machen. Das ist mir bekannt. Aber ist es rechtens, dass beim Auzwechselln meiner Kastenfenster (doppelte Fenster, ca. 30 Jahre alt) gegen isolierverglaste Plastefenster 50% als Modernisierung wegen Einsparung von Heizenergie angesetzt werden ? Ich habe gehört, dass die Wärmeisolierung von Kastenfenstern auch nicht viel schlechter war - es wäre gar keine Modernisierung ?

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter dem Begriff MOndernisierung fallen alle Maßnahmen zur Einsparung von Energie, Wasser, zur Verbesserung des Schallschutzes.

Der Einbau von Isolierglasfenster ist dann keine Modernisierung, wenn damit der Energieeinspareffekt nicht eintritt.

Hier muß auch beachtet werden, daß einige Vermieter versuchen, reine Instandhaltungskosten als Modernisierung zu verkaufen. Im Bedarfsfall ist der Vermieter Beweispflichtig, daß es sich um eine Modernisierung handelte. Gerade in Ihrem Fall - 30 Jahre altes Fenster ! - spricht einiges auch für eine reine Instandsetzung.

Der Vermieter ist Ihnen zur Erläuterung verpflichtet. Dazu muß der Vermieter jede Baumaßnahme und die Rechnungspositionen offenlegen. Die Erläuterung muß so umfangreich sein, daß Sie diese nachvollziehen können und abschätzen können, ob es sich wirklich um einen Energiesparmaßnahme handelt. Er muß dann auch erläutern, nach welchen Kriterien er die Kosten zwischen Modernisierung und Instandsetzung aufteilt. Es genügt daher nicht irgendeinen Prozentsatz anzugeben.

Erst dann darf der Vermieter die Miete auch nur dann um 11 % der aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er die Arbeiten selbst durchgeführt hat oder hat durchführen lassen. Eine Mieterhöhung nach Durchführung der Energiesparmaßnahmen setzt voraus, daß der Vermieter die Veränderung der Heizkosten auch erläutert. Außerdem muß die Maßnahme auch wirtschaftlich sein.

Ich hoffe Ihnen damit geholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
Klaus Wille
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt Klaus Wille
Breite Straße 147 - 151
50667 Köln
Telefon: 0221/ 272 4745
Telefax: 0221/ 272 4747
<http://www.anwalt-wille.de>
anwalt@anwalt-wille.de



Wir
empfehlen

Die Anwalt Flatrate

Sie sind Vermieter einer oder mehrerer Immobilien und sorgen dafür, dass alle immer ein trockenes und warmes Dach über dem Kopf haben?

[Mehr Informationen](#)

Bewertung des Fragestellers

|

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



"Vielen Dank, die Ausführungen haben mir geholfen. Ich habe erkannt, dass ich noch "Verhandlungsspielraum" habe."

Stellungnahme vom Anwalt:

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

