

Was ist eine Instandsetzung, was ist eine Modernisierung, und was ist dann eine modernisierende Instandsetzung?

Mit Instandsetzung und Instandhaltung ist die Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs eines Objekts gemeint, d. h. die Erhaltung und die laufende Pflege des Objekts sowie die Wiederherstellung des (ursprünglichen) Zustands des Objekts bei Beschädigungen. Der Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung kommt in der Regel keine praktische Bedeutung zu, weil die Rechtsfolgen identisch sind. § 555a BGB verwendet deshalb auch den Oberbegriff „Erhaltungsmaßnahmen“. Die Modernisierung ist dagegen, wie es § 555b BGB definiert, die Verbesserung des Objekts im Hinblick auf

- die Einsparung von Energie (z. B. Einbau einer energiesparenden Heizung oder die Dämmung der Fassade),
- die Reduzierung des Wasserverbrauchs (z. B. der Einbau von Spülkästen mit Stopp-Taste),
- die Erhöhung der Gebrauchsmöglichkeit der Mietsache (z. B. der Anbau eines Balkons),
- die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z. B. die Schaffung eines Fahrradunterstands auf dem Hof),
- die Durchführung von Maßnahmen, zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet wird (z. B. der Einbau von Rauchwarnmeldern) oder
- die Schaffung neuen Wohnraums (z. B. Ausbau des Dachgeschosses).

Die modernisierende Instandsetzung ist dagegen ein Begriff aus dem Wohnungseigentumsrecht. Gemeint ist eine Instandsetzungsmaßnahme, die sich nicht auf die bloße Wiederherstellung des früheren Zustands beschränkt, sondern wenn anlässlich der Instandsetzungsmaßnahme ein verbesserter (modernisierter) Zustand geschaffen wird.

Mit welcher Frist müssen Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen gegenüber dem Mieter angekündigt werden?

§ 555b BGB schreibt vor, dass Modernisierungsmaßnahmen dem Mieter spätestens drei Monate vor ihrem Beginn anzukündigen sind. Eine ähnlich genaue Regelung gibt es für Erhaltungsmaßnahmen nicht. § 555a BGB gibt lediglich vor, dass Erhaltungsmaßnahmen dem Mieter rechtzeitig vorher anzukündigen sind, es sei denn, sie sind mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich. Die Angemessenheit der Ankündigungsfrist orientiert sich an der Frage, wie viel Zeit der Mieter braucht, um sich auf die Einwirkung auf die Mietsache einzustellen.

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen wie immer gern behilflich zur Seite!