

DRINNEN & DRAUSSEN

www.waz.de/drinnendraussen



Fassadendämmung hat für die Bewohner Vor- und Nachteile: Die Heizkosten sinken, dafür steigt die Grundmiete. FOTO: IMAGO

Mieter in der Sanierungsfalle

Plant der Vermieter Reparaturen oder eine Modernisierung, müssen die Mieter das in der Regel dulden. Anschließend Mieterhöhungen sind allerdings nur bei letzterem erlaubt

Von Simone Andrea Mayer

Essen. Auch das schönste Mietshaus kommt irgendwann in die Jahre. Instandhaltungsarbeiten sind dann fällig, aber vielleicht will der Vermieter das Objekt auch umfassend modernisieren lassen – und dann die Miete erhöhen. Damit die Bewohner des Gebäudes sich darauf einstellen können, muss der Vermieter sie über seine Pläne rechtzeitig informieren.

Bei Reparaturen, muss der Vermieter alle Kosten selbst tragen

Grundsätzlich gilt: Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Sache des Vermieters. „Darunter fallen alle Arbeiten, die dazu führen, den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung oder des Gebäudes zu erhalten oder wiederherzustellen“, sagt Inka-Marie Storm vom Eigentümerverband Haus & Grund. Eine Mieterhöhung infolge dieser Arbeiten ist in der Regel nicht möglich.

Bei Erhaltungsmaßnahmen muss der Vermieter bei der Ankündigung

„Eine Modernisierung muss der Vermieter den Mietern spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich mitteilen.“

Annett Engel-Lindner, IVD Berlin

eine bestimmte Form oder eine Frist nicht beachten. „Eine mündliche Mitteilung reicht aus“, erklärt Storm. Anders ist es bei einer Modernisierung. „Das muss der Vermieter den Mietern spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich mitteilen“, erläutert Annett Engel-Lindner vom Immobilienverband Deutschland IVD in Berlin. In dem Schreiben sind Angaben über Art und Umfang der geplanten Modernisierung zu machen, über Beginn und Dauer sowie über den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung.

Instandhaltung oder Modernisierung?

- Bei Instandhaltung bzw. -setzung darf die **Miete** nicht steigen.
- „Modernisierende Instandsetzung“ ersetzt alte **Technik**.
- Wartungsarbeiten können aber die **Betriebskosten** erhöhen.
- Bei **Bauarbeiten** darf die Miete in der Regel gemindert werden.
- Bei einer **Modernisierung** wird ein neuer Stand der Technik eingeführt.
- Pro Jahr dürfen **elf Prozent** der Modernisierungskosten auf die Miete aufgeschlagen werden.

Wenn die Informationen vom Vermieter auf mehrere Schreiben verteilt werden, läuft die Frist erst ab dem letzten Schreiben. Darauf weist Rolf Janßen vom Mieterschutzverein Frankfurt am Main hin.

Nach seinen Angaben muss der Vermieter die Modernisierung auch dann schriftlich ankündigen, wenn er eine Mieterhöhung nicht beabsichtigt. Die Ankündigungspflicht besteht laut Engel-Lindner auch, wenn die Räume des Mieters nicht betreten werden müssen, er aber mit Kosten belastet werden soll – etwa

noch durchführt“, erklärt Engel-Lindner. In einem solchen Fall verschiebt sich die Mieterhöhung außerdem um sechs Monate.

Goldene Wasserhähne muss der Mieter nicht dulden

Grundsätzlich müssen Mieter eine Modernisierung oder Instandsetzung dulden. Es sei denn, sie bedeutet eine Härte, die trotz der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Mieter müssen es laut Janßen etwa nicht dulden, dass neue Fenster im Winter eingebaut werden.

Der Mieter muss auch Luxusmodernisierungen nicht hinnehmen. Seine Einwände muss der Mieter schriftlich mitteilen, und zwar innerhalb eines Monats nach der Ankündigung der Modernisierung.

Wird durch die Arbeiten der Mietgebrauch beeinträchtigt, kann der Mieter die Miete grundsätzlich mindern. Eine Ausnahme von dieser Regel ist die energetische Modernisierung. „In einem solchen Fall darf der Mieter die Miete für drei Monate nicht mindern“, sagt Storm.

Was ist für Sie Zuhause, Florence Petithuguenin?

Wir fragen Menschen aus der Region, wie sie leben und wohnen – und was ihnen dabei besonders wichtig ist

Aufgezeichnet von Stefanie Roloff

Essen. Durch die Liebe bin ich nach Essen gekommen und lebe jetzt seit fast 20 Jahren hier. Ich bin in Frankreich aufgewachsen und habe dort die ersten 15 Jahre meines Lebens überwiegend im Elsass verbracht. Mein Vater ist Franzose und meine Mutter Deutsche. Sie legte immer Wert auf die Nähe zu Deutschland. Nach der Trennung meiner Eltern bin ich deshalb 1985 nach Nordrhein-Westfalen gekommen.

Als Kind und Jugendliche bin ich oft umgezogen. In Essen habe ich meinen Ruhepol gefunden. Ich habe drei Zuhause: meine Wohnung, mein Wohnmobil und mein Lädchen. Mein 2014 eröffnetes Fein-

„Ich habe drei Zuhause: meine Wohnung, mein Wohnmobil und mein Lädchen.“

Florence Petithuguenin, Geschäftsfrau

kostgeschäft „La Maison de Florence“ liegt in Essen-Bergerhausen. Dort gibt es französische Spezialitäten, Wohn- und Küchenaccessoires, Biokosmetik, aber auch Präsentkörbe à la française. Also Produkte rund um das Zuhause – deshalb der Name. Ich reise häufig nach Frankreich, um Waren für mein Geschäft

einzukaufen und fühle mich in beiden Kulturen zu Hause.

Das Ruhrgebiet zeichnet sich für mich besonders durch die offene und herzliche Art der Menschen, die dort leben, aus. Was ich auch sehr schätze, ist das vielfältige kulturelle Angebot. Wenn ich Lust auf einen französischen Film im Originalton habe, kann ich ins Filmkunsttheater Astra gehen. Ich lebe mit meiner langjährigen Beziehung in einer hellen Neubauwohnung mit Balkon, wo ich bei

schönem Wetter gerne frühstücke. Bei uns gibt es viel Holz, aber nicht im antiken Stil, sondern modern kombiniert. Das macht es gemütlich! Ich lege bei der Einrichtung Wert auf schöne Dinge, etwa auf mein französisches Geschirr, aber ich mag kein Chichi. Figürchen auf der Fensterbank werden Sie bei uns nicht finden, dafür Erinnerungsfotos von tollen Erlebnissen. Eines meiner liebsten Möbelstücke ist mein

Florence Petithuguenin (46), Inhaberin eines Feinkostgeschäfts in Essen. FOTO: IRIS SARHOLZ



Sessel im Wohnzimmer. Dorthin ziehe ich mich zurück, um ganz in Ruhe Musik zu hören.

Unser Zuhause liegt übrigens unfern des Baldeneysees. Das ist für mich ein großes Glück. Ich brauche diese Nähe zur Natur und zum Wasser, um abzuschalten und mich in meinem Zuhause wohlfühlen. Die Freude an der Natur ist auch ein Grund dafür, dass ich an den Wochenenden sehr gerne mit unserem 30 Jahre alten Wohnmobil unterwegs bin. Ich kann mir vorstellen, immer im Ruhrgebiet zu leben. Aber ich male mir für die Zukunft aus, auch mehrmonatige Touren mit dem Camper durch Frankreich zu unternehmen. Dann hätte ich von beiden Ländern etwas.

DREI FRAGEN



Benjamin Reichenbach, Cheapenergy24 FOTO: CE

Stromanbieter öfter wechseln?

1 Warum zahlen Neukunden automatisch nach einem Jahr mehr, oft sogar viel mehr, sobald sie zum Bestandskunden geworden sind? Das widerspricht doch eigentlich dem Prinzip der Kundenbindung. Die Wechselversion der Verbraucher bringt die Energieversorger in eine einzigartige Marktlage. Sie locken neue Kunden mit günstigen Erstjahresangeboten und holen die dadurch entstandene Verluste ab dem zweiten Jahr bei ihren Bestandskunden wieder ein – durch den Wegfall der Boni und durch teilweise sehr starke Preiserhöhungen. Ob aus Unwissenheit, Unsicherheit oder Faulheit, weniger als zehn Prozent der deutschen Haushalte nutzen die Vorteile eines regelmäßigen Anbieterwechsels – und darauf bauen viele Versorger.

2 Wer sparen will, muss öfter wechseln. Welche Kriterien sind beim Wechseln zwischen Anbietern relevant, mal abgesehen vom Preis?

Es gibt eine Vielzahl von schwarzen Schafen im Anbieterdschungel. Diese bieten zwar günstige Tarife an, sorgen aber im Nachhinein für viele Probleme, zum Beispiel bei den Bonusauszahlungen. Deshalb sollte unbedingt die Seriosität sowie die Verbraucherfreundlichkeit des Anbieters berücksichtigt werden. Zwölf Monate Vertragslaufzeit, maximal sechs Wochen Kündigungsfrist, keine Vorauskasse, keine Pakettarife und eine hohe Kundenzufriedenheit sollten als Kriterien in die Anbieterauswahl einbezogen werden. Der Strom ist immer der gleiche, da gibt es keine qualitativen Unterschiede.

3 Das Wechseln ist nicht des Stromkunden Lust. Wie motivieren Sie die Menschen denn, zu Ihrem Wechselservice zu wechseln?

Wir wechseln für unsere Kunden jedes Jahr in den besten Tarif. Einmal anmelden, jährlich sparen, ohne Aufwand: Durch unsere kontinuierliche Tarifoptimierung muss man sich dann um nichts Weiteres mehr kümmern. Wir haben damit einen verbraucherfreundlichen und kundenorientierten Wechselhelfer geschaffen. Das hebt uns von der Masse ab, und genau dadurch haben wir schon mehrere Tausend Verbraucher als Kunden gewinnen können.

ZAHL DER WOCHE

59 Prozent der jungen Erwachsenen aus NRW zwischen 18 und 25 Jahren lebten 2015 noch im elterlichen Haushalt, insgesamt waren es 937 000 Personen. Allerdings sinkt die Nesthockerquote mit fortschreitendem Alter schnell: Bei den 18-Jährigen lag sie bei 93 Prozent, bei den 21-Jährigen bei 66 Prozent und bei den 25-Jährigen nur noch bei 27 Prozent. Besonders beliebt war das „Hotel Mama“ im Kreis Gütersloh (77 Prozent), besonders selten genutzt wurde es dagegen in Münster (27 Prozent).