

Modernisierungsmaßnahmen auf dem Prüfstand

Die Initiative eines Berliner Mieters, der gegen die Umlage für Modernisierungen jetzt vor dem Berliner Amtsgericht klagt, unterstützen wir nachhaltig. Die im Fokus stehende Mieterhöhung um 31 % infolge einer Modernisierungsmaßnahme könnte ? falls durch die gerichtlichen Instanzen bestätigt ? weitreichende Folgen nicht nur für die aktuell betroffenen, sondern auch für alle Berliner Mieter in ungeahntem Ausmaß haben.

Unsere Erwartung ist es, dass der § 559 BGB dahingehend geändert wird, dass die Mieter nicht dauerhaft draufzahlen. Die derzeitige Regelung ermöglicht der Bauwirtschaft nicht nur doppelt, sondern bei den Mietern bis zum Dreifachen abzukassieren. Denn nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme wird zu dem weiteren Mittel gegriffen, um mit den verbesserten Wohnmerkmalen eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchzusetzen, zu der der Mieter obendrein noch seine Zustimmung erteilen muss. Die Modernisierungskosten werden nur mit den geringen Instandhaltungskosten verrechnet, und nach Ablauf der Modernisierungskostenverpflichtung zahlt der Mieter an den Vermieter den Pauschalbetrag weiter, ohne je einen Wertvorteil zurückzuerhalten. Und dann kommt auch noch alle drei Jahre die obligatorische Mieterhöhung.

Die zurzeit gültige Modernisierungspauschale von 8 % macht nur dann Sinn, wenn gleichzeitig gewährleistet ist, dass die 8 % nur so lange auf die Mieterschaft umgelegt werden, bis die Kredite für die Modernisierungsmaßnahmen getilgt sind. Eine weiterlaufende 8 %-ige Mieterhöhung ist nichts als ein ungerechtfertigtes Abkassieren. So ist es nicht verwunderlich, dass Modernisierungsmaßnahmen über das Normalmaß hinausgehen und künstlich verteuert werden. Unter diesem Gesichtspunkt halten wir die Dimensionen einiger Modernisierungsmaßnahmen für außerordentlich zweifelhaft.

Unsere Forderung lautet: Instandsetzungsmaßnahmen müssen wieder Vorrang haben. Angemessene und mit den Mietern abgestimmte Modernisierungen dürfen nicht zur einseitigen Belastung seitens der Mieter führen.

Die Berliner Mieten insgesamt ?zu deckeln?, halten wir grundsätzlich für richtig, aber der bisher auf dem Tisch liegende politische Vorschlag ist nicht weitreichend genug. In zahlreichen Pressemitteilungen haben wir diesbezüglich bereits Stellung bezogen.

Um die Situation der Mieter in Ballungsgebieten zu verbessern, ist nach unserer Auffassung eine Mietobergrenze so lange von dringender Notwendigkeit, bis die Mieten- und Wohnungspolitik einschließlich der Wohnungsverknappung so verbessert und stabilisiert ist, dass eine Freigabe wieder in Erwägung gezogen werden kann.

Es muss der Wille vorhanden sein, das zu vollbringen, was die Gesellschaft einfordern wird, und dies führt uns zu dem Zitat von Mark Aurel: ?Wer das Unrecht nicht verbietet, wenn er kann, der befiehlt es.?