

## Reparatur und Modernisierung

Häufig ist mit einer Modernisierungsmaßnahme auch eine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme verbunden. Bei Instandsetzungsmaßnahmen handelt es sich um keine Modernisierung, da durch die Maßnahmen nur der ursprüngliche Zustand der Wohnung wiederhergestellt wird, d. h. wenn Schäden behoben werden, die infolge von Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen entstanden sind. Auch eine Reparatur, Ersatz von defekten technischen Anlagen und Geräten sowie die Behebung baulicher Mängel ist eine Instandsetzung. Die Unterscheidung ist deshalb so wichtig, da sich hier

auch ganz unterschiedliche Rechte und Pflichten für den Mieter und Vermieter ergeben.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Reparaturarbeiten) muss der Mieter grundsätzlich dulden, insbesondere wenn der Vermieter sie aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchführen muss. Modernisierungsarbeiten muss der Mieter aber nicht in jedem Fall dulden.

Die Abgrenzung zwischen Reparaturarbeiten und Modernisierungsarbeiten ist nicht nur im Hinblick auf den Duldungsanspruch des Vermieters von entscheidender Bedeutung, sondern auch im Hinblick auf die meist

danach anstehende Mieterhöhung. Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung gehört nämlich zu den Hauptpflichten des Vermieters. Die hierdurch entstehenden Kosten bezahlt der Mieter bereits mit der Grundmiete. Deshalb darf der Vermieter in der Regel weder von den Mietern verlangen, solche Schäden zu beseitigen, noch darf er diese Kosten auf die Mieter abwälzen.

Ist mit einer Modernisierung auch eine Reparatur verbunden, wie häufig der Fall, muss der Mieter diese Baumaßnahmen unter den gleichen Voraussetzungen dulden wie eine Modernisierung. Erst bei der späteren Mieterhöhung muss dann dieser Reparaturkostenanteil abgezogen werden.