

Das Merkblatt Nr. 2: Mieterrechte beim Dachgeschoss-Ausbau

Will ein Vermieter weiteren Wohnraum in einem bestehenden Gebäude schaffen, so ist dies häufig nur möglich, indem die Mieter Boden- oder sonstige Nebenräume aufgeben. Dies kann der Vermieter sogar durch eine Kündigung der mitvermieteten, nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräume erzwingen. Dabei müssen folgende **Voraussetzungen** vorliegen:

Die neuen Räume müssen

- von Ihrem Vermieter (er selbst muss der Bauherr der neuen Räume sein)
 - in zulässiger Weise (d.h. mit einer Baugenehmigung)
 - zu Wohnzwecken (also nicht als Büro)
 - zum Zwecke der Vermietung (also nicht als selbstgenutzte Eigentumswohnung) errichtet werden.
- Nur dann ist die Nebenraum-Kündigung zulässig. Kündbar sind natürlich nur Nebenräume und Grundstücksteile außerhalb der eigentlichen Wohnung. (Eine Kündigung kommt übrigens u.a. auch in Betracht, wenn der Vermieter die Flächen benötigt, um Nebenräume für den neu zu schaffenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.)

Es gilt dabei eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, unabhängig von der Wohndauer des Mieters.

M e r k e: Lapidare Aufforderungen nach dem Muster: "Machen Sie mal schleunigst Ihren Boden frei" sind ebenso unrechtmäßig wie Versuche, den Boden einfach räumen zu lassen. Wenn Sie derartige Übergriffe befürchten, befestigen Sie an Ihrer Bodentür ein Plakat mit dem Hinweis: "Jedes eigenmächtige Aufbrechen oder Betreten dieses Raumes wird strafrechtlich verfolgt! Der Mieter."

Wenn Sie auf den Nebenraum dringend angewiesen sind, können Sie der Kündigung **widersprechen**. Hieran ist z.B. zu denken, wenn in der Wohnung, insbesondere in einer kleinen Wohnung, kein ausreichender Abstellraum vorhanden ist oder wenn der Nebenraum zur Lagerung von Heizmaterial benötigt wird.

In Anbetracht des öffentlichen Interesses am Bau neuer Wohnungen ist aber davon auszugehen, dass nur in gravierenden Härtefällen ein Widerspruch zum Erfolg führt. So ist auch zweifelhaft, ob dem Fortfall eines bislang genutzten Trockenraums widersprochen werden kann. Ein vernünftiger Vermieter wird in solchen Fällen eine Ersatzlösung anbieten, indem er einen Wäschetrockner im Keller aufstellt.

Wo gehobelt wird, fallen Späne

.... und wo gebaut wird, geht es nicht ohne Lärm und Schmutz ab. Besonders betroffen sind erfahrungsgemäß die Wohnungen direkt unterhalb der Baustelle.

Je nachdem wie stark die Beeinträchtigungen sind, findet kraft Gesetzes eine **Mieteminderung** statt. Bis zu 60 Prozent kann die Kaltmiete gemindert sein, in Extremfällen (z.B. Wassereinträge) sogar noch mehr.

Sobald störende Arbeiten beginnen, haben Sie 3 Dinge zu tun:

- Sie teilen dem Vermieter mit, dass Sie ab sofort wegen des Lärms und eventueller weiterer Misshelligkeiten die Miete mindern.
- Sie führen täglich Buch über die Störungen (Datum, Uhrzeit, Dauer, Art der Störung).
- Sie lassen sich beim Mieterverein zu Hamburg über die angemessene Kürzung der Miete beraten. Dazu bringen Sie Ihre Aufzeichnungen mit.

Natürlich kann es auch eine Minderung geben, wenn Ihre Wohnung anlässlich der Bauarbeiten beschädigt wird oder wenn Versorgungsleitungen nicht nur kurzfristig unterbrochen sind.

TIPP: Wird ein Gerüst um das Haus errichtet, unterrichten Sie Ihre Hausratversicherung hiervon. Wegen des erhöhten Einbruchrisikos könnte sonst die Regulierung eines etwaigen Einbruchschadens abgelehnt werden.

Nicht vorschnell auf Rechte verzichten.

Auch eine dauernde Mietsenkung kann verlangt werden, wenn durch den Fortfall Ihres Bodens oder sonstigen Nebenraums der Wert Ihrer Wohnung gemindert ist. Dies wird in aller Regel der Fall sein! Deshalb sollten Sie nicht darauf verzichten, mit dem Vermieter über eine pauschale Abfindung zu verhandeln. Geht er darauf nicht ein, so zahlen Sie ab sofort Ihre Miete unter Vorbehalt und lassen sich beim Mieterverein über eine angemessene Mietsenkung beraten.

M e r k e: Egal, wie hoch Sie entschädigt werden - nicht Sie, sondern der Vermieter macht das Geschäft mit dem Dachboden! Deshalb: Haben Sie keine Scheu, sich Ihren Boden "abkaufen" zu lassen, zumal wenn Sie dem Vermieter die baldige Herausgabe ohne Einhaltung der Kündigungsfrist anbieten können. Fordern Sie Hilfe beim Umlagern Ihrer auf dem Boden gelagerten Sachen. Fordern Sie Ersatzraum, sofern im Haus verfügbar.

Alle in diesem Zusammenhang getroffenen Vereinbarungen lassen Sie sich schriftlich vom Vermieter bestätigen. Fragen Sie vor allem den Mieterverein zu Hamburg um Rat, damit Sie nicht unnötig auf Ihnen zustehende Rechte verzichten.