

Neues vom Bundesgerichtshof

10 Prozent höhere Modernisierungs-Mieterhöhung als angekündigt

Gleichgültig, ob eine Modernisierungsankündigung ganz unterblieben ist oder sie nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt oder ob die spätere, tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt, die Wirksamkeit der gesamten Mieterhöhung verschiebt sich in diesen Fällen um 6 Monate (BGH VIII ZR 76/15).

Die Vermieterseite hatte argumentiert, dass beim Überschreiben der angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent die Mieterhöhung praktisch aufgeteilt werden müsste. So sollte die Mieterhöhung in Höhe der ursprünglichen Ankündigung „sofort“ geltend gemacht werden dürfen. Nur der Teil der Mieterhöhung, der die Ankündigung um 10 Prozent überschreitet, sollte 6 Monate später wirksam werden. Diese Rechnung machte der Bundesgerichtshof aber nicht mit. Er wies darauf hin, dass der Gesetzgeber ersichtlich auch die Interessen des Mieters im Blick gehabt habe, über eine beabsichtigte Modernisierung rechtzeitig und zutreffend informiert zu werden. Eine Mieterhöhungsankündigung des Vermieters sei für den Mieter aber ohne praktischen Wert, wenn die tatsächliche Erhöhung um mehr als 10 Prozent höher ausfallen dürfe als die angekündigte.

Aktuelle Infos

- **Vermietungszwang:** Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg darf die Stadt im Kampf gegen die Wohnungsnot Hausbesitzer zur Vermietung grundlos leerstehender Wohnungen zwingen. Voraussetzung ist ein Zweckentfremdungsverbot, wie es zum Beispiel für die Stadt Freiburg gilt. Danach ist es Eigentümern verboten, Wohnraum längere Zeit leerstehen zu lassen, abzureißen oder vorwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke zu nutzen. Das Gericht betonte, auch teurere Wohnungen seien nicht von dem Zweckentfremdungsverbot auszunehmen.
- **Ölheizungen:** Angesichts niedriger Ölpreise kaufen offensichtlich immer mehr Hausbesitzer wieder eine Ölheizung. Die Verkaufszahlen legten in den ersten 9 Monaten des Jahres 2015 um rund 30 Prozent zu. Das ergibt sich aus Zahlen des Bundesverbands der deutschen Heizungsindustrie. In den vergangenen Jahren war der Verkauf von Ölkesseln stetig zurückgegangen. Von gut einem Viertel vor 10 Jahren schrumpfte der Marktanteil auf knapp ein Zehntel im vergangenen Jahr. Der neue Ölheizungs-Boom soll einerseits damit zusammenhängen, dass viele Ölkessel in die Jahre gekommen sind und jetzt eine Modernisierung ansteht. Auf der anderen Seite spielt aber auch der derzeit niedrige Ölpreis eine große Rolle.

In Deutschland gibt es etwa 20,7 Millionen Heizungen. Auf Gaskessel (Heizwert) entfallen 8,9 Millionen Anlagen, Ölkessel (Heizwert) 5,2 Millionen, Gas-Brennwert-Kessel 4,4 Millionen, Biomasse-Kessel 0,9 Millionen, Wärmepumpen 0,7 Millionen und Öl-Brennwert-Kessel 0,6 Millionen.

Mieter-Tipp

Vollwartung

Kosten für Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen können – anders als Wartungskosten – nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, auch nicht im Rahmen eines Vollwartungsvertrages, beispielsweise für den Aufzug. In diesen Fällen muss ein Abzug vom Rechnungsbetrag gemacht werden, zum Beispiel 50 Prozent (AG Duisburg 45 C 2556/14).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)