

Neues vom Bundesgerichtshof

Widerruf einer Modernisierungsvereinbarung

Wird eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter „an der Haustür“ getroffen, kann der Mieter diese Vereinbarung widerrufen. Selbst wenn zwischenzeitlich modernisiert wurde, muss er die vereinbarte Mieterhöhung nicht zahlen, genauso wenig wie einen Wertersatz (höhere Miete) aufgrund der eingetretenen Wohnwertsteigerung. Der Vermieter kann allenfalls das gesetzlich zulässige Mieterhöhungsverfahren einleiten, aber dann nur für die Zukunft (BGH VIII ZR 29/16).

Der Vermieter suchte den Mieter in der angemieteten Wohnung auf. Dort wurde vereinbart: „... Die Miete erhöht sich um 60 Euro pro Monat, nachdem alle Heizkörper und die Warmwasserinstallation eingebaut sind...“ Nachdem der Mieter gut zwei Jahre lang die Mieterhöhung von 60 Euro gezahlt hatte, widersprach er sein Einverständnis mit der Mieterhöhung und forderte die Rückzahlung der gezahlten Erhöhungsbeträge, insgesamt 1.680 Euro.

Zu Recht. Bei so genannten Haustürgeschäften, Verträgen oder Vereinbarungen zwischen „Tür und Angel“ in der Mieterwohnung hat der Mieter ein gesetzliches Rücktrittsrecht von der abgeschlossenen Vereinbarung, wenn der Vermieter „Unternehmer“ ist. Die Widerrufsfrist beträgt eigentlich 14 Tage, sie beginnt aber erst, wenn der Vermieter umfassend über das Widerrufsrecht informiert hat. Ohne entsprechende Informationen kann die Vereinbarung also auch noch nach Jahren widerrufen werden. Folge: Der Mieter kann zwischenzeitlich gezahlte Mieterhöhungsbeträge zurückfordern. Er schuldet keinen Wertersatz, weil tatsächlich Modernisierungen durchgeführt wurden.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsbaugenehmigungen gehen zurück:** Von Januar bis April 2017 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 106.500 Wohnungen genehmigt, 9 % weniger als in den entsprechenden Vorjahresmonaten. Zurückgegangen sind insbesondere die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Gegen den Trend gestiegen sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- **Hartz-IV-Klagen erfolgreich:** Knapp 121.000 Klagen reichten Hartz-IV-Empfänger im letzten Jahr gegen Bescheide der Behörden ein. In fast 40 % der Fälle waren sie ganz oder teilweise erfolgreich. Bei Streitfällen über die Kosten der Unterkunft und Heizung entschieden die Sozialgerichte sogar in 52,8 % der Fälle zu Gunsten der Kläger.
- **Lebenserwartung:** Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes steigt die Lebenserwartung. 2017 geborene Jungen könnten bis zu 90 Jahre alt und Mädchen bis zu 93 Jahre alt werden. Das ist die höhere Schätzung. Die niedrigere Schätzung geht von einer durchschnittlichen Lebenserwartung von 84 bzw. 88 Jahren aus. Nach einer statistischen Analyse des Internationalen Instituts für angewandte Systemanalyse (IIASA) wird die deutsche Bevölkerung bis zum Jahr 2043 immer älter und dann wieder jünger, auch weil dann viele Ältere aus den geburtenstarken Jahrgängen verstorben sein werden.

Mieter-Tipp

Wohnungsbetrüger

50 Quadratmeter Wohnfläche mit Garage, vollmöbliert, luxuriöse Ausstattung, sehr guter Zustand für 500 Euro inkl. Nebenkosten in München, Hamburg, Köln ...

Vorsicht Betrug!

Bei 20.000 Anfragen an Wohnungsanbieter erhielten Journalisten 800 Rückmeldungen, die sie als Betrugsfälle identifizierten. Allein 142 Rückmeldungen stammten von einem „Dr. Arnold Eichmann“. Keinesfalls sollte man als Wohnungssuchender im voraus Geld zahlen, hinterlegen oder an irgendeine Adresse bzw. Kontoverbindung schicken, wenn folgende Anzeichen vorliegen:

Emails sind in holprigem Deutsch formuliert und bitten darum, auf Englisch zu antworten. Oder sie sind direkt in Englisch geschrieben.

Es wird eine Geschichte konstruiert, warum der angebliche Vermieter dauerhaft nicht vor Ort ist, das können berufliche oder private Gründe sein. Der angebliche Vermieter übt in der Regel einen angesehenen Beruf aus – Arzt, Architekt, Manager oder Professor.

Die Wohnungsangebote sind nicht völlig unglaubwürdig, haben jedoch eine sehr günstige Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Wohnungen werden häufig möbliert sowie inklusive aller Nebenkosten angeboten. Selbst Telefon und Internetanschluss sind häufig enthalten. Eventuelle Bilder der Wohnung sehen aus wie aus einem Katalog. Häufig werden Fotos von Appartement-Anlagen oder Airbnb-Wohnungen kopiert und mehrfach wiederverwendet.



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...](#)