

Neues vom Bundesgerichtshof

Keine Modernisierung bei grundlegender Veränderung der Mietsache

Eine Modernisierungsmaßnahme zur Energieeinsparung oder Wohnwerterhöhung oder Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht. Andererseits darf sie die Mietsache aber nicht so verändern, dass etwas Neues entsteht. Hier schickte der Vermieter eine Modernisierungsankündigung auf 9½ eng beschriebenen Seiten. Die geplanten Maßnahmen umfassten im Wesentlichen die Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade, am Dach und an der Bodenplatte, den Austausch der Fenster und Türen, den Einbau leistungsfähiger Elektrostränge im Bereich des Schornsteins, die Verlegung von Leitungen unter Putz, die Veränderung des Zuschnitts der Wohnräume und des Bades, die Entfernung der von den Mietern eingebauten Gasetagenheizung und den Einbau einer neuen Etagenheizung, den Ausbau der vorhandenen Sanitärobjekte im Bad und den Einbau einer neuen Badewanne und einer neuen Dusche, eine neue Verfließung des Bodens und die Herstellung von Anschlüssen für eine Spülmaschine bzw. eine Waschmaschine, die Errichtung eines Wintergartens mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche, die Entfernung der Drempelewände, den Ausbau des Spitzbodens über dem Obergeschoss, die Herstellung einer Terrasse, die Herausnahme des Bodens im Hauswirtschaftsraum, die Tieferlegung des Bodenniveaus, die Einbringung einer neuen Treppe sowie Instandsetzungsmaßnahmen an den Fenstern, der Klingel- und Schließanlage, den Innentüren, den Kaltwasserleitungen, der Treppen zum Obergeschoss und am Abwasseranschluss. Um dies zu realisieren, sollten die Mieter auch den Abriss eines Anbaus an der Gartenseite des Hauses (Veranda) dulden.

Infolge dieser Modernisierungsmaßnahmen sollte die Miete von bisher 463,62 Euro auf 2.149,99 Euro monatlich erhöht werden. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 28/17) stoppte dieses Bauprojekt. Die Durchführung dieser Baumaßnahmen würde den Charakter der Mietsache grundlegend verändern. Hier geht es nicht um eine Verbesserung des vorhandenen Bestandes, sondern um die Schaffung zusätzlicher Räume, eine Veränderung des Grundrisses und einen neuen Zuschnitt der Wohnräume. Letztlich könne nicht von einer Verbesserung der Mieträume gesprochen werden, wenn etwas völlig Neues geschaffen werde und eine Identität der Räume vor und nach den Umgestaltungsmaßnahmen nicht mehr gewahrt sei.

Aktuelle Infos

- **Sondierungsgespräche CDU/CSU und SPD:** Im Vorfeld der anstehenden Sondierungsgespräche zwischen CDU, CSU und SPD zur Bildung einer neuen Bundesregierung hat die SPD einen Katalog mit 11 Kernthemen aufgestellt. Unter anderem fordert die SPD, der soziale Wohnungsbau solle ausgeweitet werden, um die hohen Mieten gerade in den Großstädten zu bekämpfen. Nach der weitgehend wirkungslosen ersten Mietpreisbremse sollen mit einem neuen Gesetz die Rechte der Mieter gestärkt werden.
- **Mietpreisbremse verfassungswidrig?** Das Landgericht Berlin (67 S 218/17) hält die Mietpreisbremse für verfassungswidrig und hat die Frage jetzt dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Nur das Bundesverfassungsgericht kann eine gesetzliche Regelung für verfassungswidrig erklären. Die Berliner Richter begründen ihre Rechtsauffassung damit, dass sich die Mietpreisbremse auf den einzelnen Wohnungsmärkten unterschiedlich stark auswirke und beispielsweise einem Vermieter in Berlin deutlich geringere Erhöhungsspielräume zustünden als einem Vermieter in München. Es sei eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung, dass derjenige Vermieter, der in der Vergangenheit eine zu hohe Miete gefordert habe, diese weiter fordern dürfe (Vormietenproblematik), und es verstoße gegen das Bestimmtheitsgebot, dass die Mietpreisbremse in Bundesländern, wie Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt oder dem Saarland, nicht gelte, dass sie in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein abgeschafft werden solle und in den übrigen Ländern gelte. Wenige Tage vorher hatte das Landgericht München I (14 S 10068/17) die Mietpreisbremse für Bayern gekippt. Die Münchener Richter hielten die Mietpreisbremsen-Gesetzgebung durch den Bund – anders als das LG Berlin – für verfassungsgemäß. Die Ausführungsverordnung in Bayern allerdings, die die Städte festlegt, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, sei verfassungswidrig, nicht ausreichend begründet.

Mieter-Tipp

Verjährung

Mieteransprüche, z.B. wegen überzahlter Mieten, zu Unrecht gezahlter Maklerprovision oder auf Auszahlung eines Betriebskostenguthabens, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt am Ende des Kalenderjahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter, der Ansprüche geltend macht, davon erfahren hat. Das bedeutet, alle Mieteransprüche, die im Laufe des Jahres 2014 entstanden sind, verjähren jetzt am 31. Dezember 2017. Wem Verjährung droht, der sollte jetzt seinen örtlichen Mieterverein aufsuchen, damit unter Umständen noch kurzfristig ein Mahnbescheid erwirkt werden kann.



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
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)