

Neues aus der Rechtsprechung

Staffelmiete und Modernisierung

Vereinbaren Mieter und Vermieter einen Staffelmietvertrag, dann ist während der Staffelmietdauer nicht nur die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, sondern auch eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierung ausgeschlossen. Die kann auch nicht mehr nach Ende der Laufzeit der Staffelmiete nachgeholt werden (LG Berlin 65 S 225/17).

Gemeint sind Fälle, in denen z.B. ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen wurde mit einer Staffelmietvereinbarung für die ersten 5 Jahre. Nach Ablauf dieser 5 Jahre wird das Mietverhältnis (natürlich) fortgesetzt. Mieterhöhungen richten sich dann nach der Vergleichsmiete. Aber was ist, wenn der Vermieter in den ersten 5 Jahren modernisiert hat? Während der 5-jährigen Laufzeit der Staffelmiete verbietet das Gesetz eine Mieterhöhung wegen Modernisierung. Die darf der Vermieter nach der Entscheidung des Landgerichts Berlin jetzt auch nicht nach 5 Jahren nachholen. Eine Staffelmietvereinbarung soll dem Mieter langfristig Klarheit über die auf ihn zukommenden Belastungen bieten. Sie bringt insoweit Vorteile für den Mieter, als der Vermieter an die vereinbarte Miete gebunden bleibt, auch wenn er Modernisierungsmaßnahmen durchführt. Dieser Zweck der Regelung würde verfehlt, wenn der Mieter nur vorläufig von Modernisierungsmieterhöhungen verschont bliebe, nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung aber für alle in der Zwischenzeit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen teuer zahlen müsste.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsgipfel im Kanzleramt:** Am 21. September findet im Bundeskanzleramt ein Wohnungsgipfel statt. Eingeladen sind die Verbände der Immobilienwirtschaft und die weiteren Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen, u.a. auch der Deutsche Mieterbund. Die Liste der Themen ist lang. So soll es um die Vereinfachung und Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsprozessen gehen und um Fragen der Stadt- und Baulandentwicklung sowie des Baurechts. Auf der Agenda stehen aber auch das Mietrecht, der soziale Wohnungsbau und die Grundstücksverkäufe der BiMA.
- **Kommunale Mietpreisbremse in München:** Die Stadt München will nicht nur die Wiedervermietungsmieten, sondern auch die Mieten im Wohnungsbestand bremsen. Bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften GWG und Gewofag sowie bei der Stadt selbst darf die Miete innerhalb von 5 Jahren künftig höchstens um 10 Prozent steigen. Bisher waren 15 Prozent in 3 Jahren möglich. Außerdem darf die Miete bei der Stadt bzw. den kommunalen Wohnungsgesellschaften insgesamt 90 Prozent des jeweiligen Mietspiegel-Wertes nicht überschreiten. Die Stadt München schränkt auch die Mieterhöhungen nach Modernisierungen in ihrem Volumen ein. Die Modernisierungsumlage wird von 11 auf 5 Prozent abgesenkt.
- **Habeck fordert Bekämpfung der Wohnungsnot:** Der Chef von Bündnis 90/Die Grünen, Robert Habeck, betonte in einem Interview mit der Süddeutschen Zeitung, es sei eine zentrale Aufgabe der Politik, Wohnungsnot zu bekämpfen. Konkret verlangt der Grünen-Chef die Einrichtung eines zentralen Immobilienregisters. Die Eigentümer einer Immobilie müssten transparent werden und dürften sich nicht länger hinter dubiosen Briefkastenfirmen in Steueroasen verstecken. Außerdem müssten so genannte Share Deals, bei denen große Wohnungsbestände ohne Zahlung von Grunderwerbsteuer weiterverkauft werden, verboten werden. Und als Drittes fordert Habeck, Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder scharf zu stellen. Überhöhte Mieten müssten als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

Mieter-Tipp

Hausflur und Treppenhaus (1)

Hausflur und Treppenhaus sind Gemeinschaftsräume und mitgemietet. Mieter dürfen sie natürlich nutzen, aber die Rechte der Nachbarn sind zu beachten.

Kinderwagen: Im Eingangsbereich / Hausflur darf der Kinderwagen – auch nachts – abgestellt werden, solange es hierdurch nicht zu erheblichen Belästigungen für die Mitmieter kommt (BGH V ZR 46/06, LG Berlin 63 S 487/08, AG Braunschweig 121 C 128/00). Ist laut Mietvertrag das Abstellen des Kinderwagens ausdrücklich verboten, kann dies unwirksam sein - insbesondere dann, wenn die Nachbarn den Flurbereich trotz Kinderwagen nutzen können und Eltern nicht zuzumuten ist, den Kinderwagen mehrere Stockwerke hoch in die Wohnung zu schleppen sowie sonstige Abstellmöglichkeiten im Haus nicht vorhanden sind.



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...](#)