

Neues aus der Rechtsprechung

Anforderungen an eine Mieterhöhung nach Modernisierung

Das Landgericht Hamburg (333 S 45/16) hat die Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen nach einer Modernisierung konkretisiert. Danach muss das Erhöhungsverlangen eine nachvollziehbare Berechnung, eine hinreichende Erläuterung des angegebenen Verteilungsschlüssels und nachvollziehbare Angaben zu den abgesetzten Kostenteilen für Instandsetzungen enthalten. Die Angabe einer nachvollziehbaren Quote kann hier genügen. Die Erhöhungserklärung muss so ausgestaltet sein, dass eine übersichtliche Überprüfung des verlangten Mehrbetrages ohne besondere Kenntnis und ohne Einsicht in die Belege möglich ist. Anhand dieser Maßstäbe entschied das Landgericht Hamburg, dass das Erhöhungsverlangen eines Hamburger Vermieters schon in formaler Hinsicht diesen Anforderungen nicht genügt. Die Angaben zur Heizungsmodernisierung seien widersprüchlich.

Der Vermieter gab zunächst an, er habe bei der Heizung einen Instandsetzungskostenanteil von 10 % angesetzt. Später erklärte er, es habe gar keinen Instandsetzungsbedarf gegeben, die 10 % seien aus Kulanz von den Modernisierungskosten abgezogen worden. Entscheidend, so das Landgericht Hamburg, sei aber, dass die Angabe der Quote von 10 % nicht nachvollziehbar sei. Die Schätzung des Instandsetzungskostenanteils sei nur zulässig, wenn die Erhaltungskosten nicht eindeutig oder leicht ermittelt werden können. Hierfür bestünden aber keine Anhaltspunkte. Auch der Anschluss an eine zentrale Warmwasserversorgung sei keine Modernisierung, die eine Mieterhöhung rechtfertigen könne, wenn die Wohnung bisher mit einem Durchlauferhitzer ausgestattet war.

Aktuelle Infos

- **Wohngeld:** Zum 1.1.2020 wird das Wohngeld erhöht. Das beschloss in dieser Woche die Bundesregierung. Jetzt muss das so genannte Wohngeldstärkungsgesetz noch im Bundestag und Bundesrat beschlossen werden. Zuletzt wurde das Wohngeld am 1.1.2016 erhöht. Die Reform soll dazu führen, dass rund 660.000 Haushalte erstmals Wohngeld oder ab 2020 ein erhöhtes Wohngeld erhalten. Dann soll für einen durchschnittlichen Zweipersonenhaushalt der staatliche Zuschuss zum Wohnen von 145 auf 190 Euro steigen (plus 30 %). Daneben werden die Miethöchstbeträge - d.h. die Mieten, bis zu denen es Wohngeld gibt - um 8 % bis 10 % angehoben. Für die teuersten Wohnorte wird eine neue Mietenstufe VII mit entsprechend höheren Miethöchstbeträgen eingeführt. Die wichtigste Neuerung aber ist, dass die von Seiten des Deutschen Mieterbundes immer wieder geforderte Dynamisierung des Wohngeldes nun beschlossen ist. Künftig wird das Wohngeld alle zwei Jahre automatisch steigen und der Preis-, Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst.
- **Wohnungsbau-Tag 2019:** In Deutschland wird zu wenig, zu teuer und an den falschen Standorten gebaut, d.h. zu weit weg von den Großstädten und Ballungszentren. Das Verbändebündnis Wohnungsbau, bestehend aus Bau- und Wohnungswirtschaft, IG BAU und Deutschem Mieterbund, forderte deshalb auf dem 11. Wohnungsbautag in Berlin einen Masterplan für den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau. Lukas Siebenkotten, DMB-Bundesdirektor, erklärte, mit der simplen Parole „bauen, bauen, bauen“ sei es nicht getan. Natürlich müsse mehr gebaut werden, sogar deutlich mehr als bisher. Aber es müssten auch die richtigen, d.h. die tatsächlich benötigten Wohnungen an den richtigen Standorten, d.h. vor allem in den Ballungszentren und Hotspots, gebaut werden. Benötigt würden in erster Linie bezahlbare Mietwohnungen und Sozialwohnungen. Die zuletzt pro Jahr fertiggestellten 26.200 Sozialwohnungen seien nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Gebraucht würden mindestens dreimal so viele. Hierzu seien zusätzliche Fördermittel und bessere Förderkonditionen notwendig. Grundvoraussetzung für bezahlbaren Mietwohnungsneubau seien aber langfristig verlässliche Rahmenbedingungen und die verstärkte Ausweisung von Baulandflächen.

Mieter-Tipp

Grundsteuer raus

In der nächsten Woche startet der Deutsche Mieterbund seine Kampagne „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“ mit der Sammlung von Unterschriften in den örtlichen Mietervereinen. Außerdem wurde eine Petition gestartet, die online gezeichnet werden kann. Die Online-Petition finden Sie auf www.mieterbund.de.

Machen Sie mit und fordern auch Sie, dass die Grundsteuer als Eigentümersteuer nicht länger über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden darf.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Neu · Neu · Neu
Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 €
[mehr...](#)



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