

Neues vom Bundesgerichtshof

Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung

Nach dem Gesetz muss der Mieter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich dulden. Der Vermieter muss die geplanten Bauarbeiten spätestens drei Monate vor ihrem Beginn ankündigen. In dieses Schreiben gehören Angaben über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahmen in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahmen, die zu erwartende Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten. Bei energetischen Modernisierungen gehören zur Information des Mieters Angaben, inwieweit die Baumaßnahme zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen wird. Dabei reicht es nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 332/18) aus, wenn sich aus dem Gesamtzusammenhang der geplanten Maßnahme – hier Dachsanierung, Fensteraustausch und Anbringung eines Wärmeverbundsystems an der Fassade – ergibt, dass eine vollständige Isolierung der gesamten Haushülle erreicht und hierdurch in erheblichem Umfang Energie eingespart werden soll. Es sind keine zusätzlichen konkreten Angaben zu der allein durch die Wärmedämmmaßnahme am Dach zu erwartenden Energieeinsparung notwendig. Selbst wenn die Modernisierungsankündigung hinsichtlich der Wärmedämmung des Daches nicht ordnungsgemäß gewesen wäre, hätte dies nicht zur Folge, dass die geplante Modernisierungsmaßnahme insgesamt unwirksam gewesen sei.

Aktuelle Infos

- **Berliner Mietendeckel in Kraft getreten:** Nach dem Berliner Mietendeckel-Gesetz werden die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Ab dem Jahr 2022 können die Mieten dann jährlich um bis zu 1,3 % steigen. Die Mieten für neu abgeschlossene Mietverträge haben künftig eine konkrete Obergrenze, die sich aus dem Gesetz ergibt, und Mieterhöhungen wegen Modernisierungen dürfen höchstens 1 Euro/qm betragen. Damit sind Mietpreissteigerungen wie in den vergangenen Jahren in Berlin ausgeschlossen. Mittelfristig wird das Mietpreisniveau sogar sinken, weil ab November – 9 Monate nach Inkrafttreten des Mietendeckel-Gesetzes – Mieten reduziert werden müssen, die mehr als 20 % über den Obergrenzen der Mietentabelle liegen. Abgeordnete der CDU- und FDP-Bundestagsfraktion haben angekündigt, Verfassungsbeschwerde gegen dieses Gesetz einzulegen.
- **Mietpreisbremse verlängert und nachgeschärft:** Die Regelungen zur Mietpreisbremse sind um 5 Jahre, also bis zum Jahr 2025 verlängert worden. Gleichzeitig hat der Gesetzgeber jetzt klargestellt, dass Mieter zu Unrecht gezahlte und überhöhte Mieten zurückfordern können, und zwar vom Beginn des Mietverhältnisses an. Die Mietpreisbremse, mit der festgelegt wird, dass bei einer Wiedervermietung der Vermieter im Regelfall nur die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % bzw. die Miete aus dem früheren Mietverhältnis fordern darf, gilt aber nach wie vor nicht bundesweit. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Bundesländer eine entsprechende Verordnung erlassen und Städte ausgewiesen haben, in denen die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete gelten soll.
- **Aktionstag Wohnen am 28. März:** Das Bündnis „Wohnen ist Menschenrecht“ sowie das Aktionsbündnis „Gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung“ rufen für den 28. März 2020 zu einem Aktionstag Wohnen (Housing Action Day) auf. Unter dem Motto „Wohnen für Menschen, statt für Profite“ werden in vielen Städten Initiativen und Gruppen gegen steigende Mieten, Verdrängungsprozesse und Zwangsräumungen auf die Straße gehen. Das Bündnis „Wohnen ist Menschenrecht“ fordert eine radikale Kursänderung in der Wohnungspolitik und ruft dazu auf, am 28. März 2020 auf die Straße zu gehen, um das Menschenrecht auf Wohnen durchzusetzen. Dem Aktionsbündnis gehören u.a. der Deutsche Mieterbund, der Berliner Mieterverein, der DGB, Verdi, die BAG Wohnungslosenhilfe und die Nationale Armutskonferenz an. Weitere Informationen zu diesem Bündnis, seinen Zielen und den Städten, in denen Aktionen und Demonstrationen geplant sind, unter www.menschenrecht-wohnen.org.
- **Strompreise auf Rekordniveau:** Der durchschnittliche Strompreis erreichte im Januar 2020 einen neuen Rekordwert. 5.000 Kilowattstunden kosten durchschnittlich 1.496,- Euro, so viel wie noch nie. Rund 70 % der Stromgrundversorger haben zum Jahreswechsel ihre Preise erhöht oder Erhöhungen im I. Quartal 2020 angekündigt. 610 von 834 Grundversorgern erhöhen den Strompreis um durchschnittlich 5,6 %. Betroffen sind über 6,7 Millionen Haushalte.

Mieter-Tipp

Kosten für einen Wachdienst

Die Kosten für eine 24-Stunden-Concierge- und Wachdienst sind nur dann umlagefähig, wenn diese Kosten im Mietvertrag ausdrücklich als „sonstige“ Betriebskosten vereinbart sind. Weitere Voraussetzung ist, dass ein konkretes Sicherheitsbedürfnis vorliegt, welches der Vermieter darlegen muss (LG Berlin 65 S 231/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



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



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