Wanderer und Partner

Mandantenveranstaltung 2018

Miethausmodernisierung:
Neues aus Politik und Rechtsprechung

Malte Monjé
Rechtsanwalt u. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wanderer und Partner

1. Welche Gesetzesänderungen kommen nach der Koalitionsvereinbarung voraussichtlich auf uns zu?

2. Aspekte der aktuellen Rechtsprechung zur Modernisierung

Wanderer und Partner

Grundsätzlich sind Modernisierungen für Vermieter interessant, weil

der Vermieter das Recht hat, den Vertragsgegenstand im Rahmen des gesetzlich Zulässigen einseitig abzuändern. Die Wohnungsbestände können den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

der Vermieter anschließend eine höhere Miete erzielen kann, losgelöst vom System der Vergleichsmiete, orientiert an der Rendite seiner Investitionen.

Wanderer und Partner

1. Welche Gesetzesänderungen kommen nach der Koalitionsvereinbarung voraussichtlich auf uns zu?

Anstatt bisher 11 % können zukünftig nur noch 8 % der modernisierungs-bedingten Kosten jährlich auf die Mieter umgelegt werden. NEU

Die Miete darf nach einer Modernisierung innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3,- € je Quadratmeter steigen. NEU

Für kleinere Modernisierungen wird ein optionales, vereinfachtes Mieter-höhungsverfahren eingeführt. NEU

Wanderer und Partner

Aus dem Koalitionsvertrag:

Wir wollen Mieter besser vor bewusstem Missbrauch bei der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen schützen. Das gezielte Herausmodernisieren wird künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen.

In Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wird die Modernisierungsumlage auf acht Prozent abgesenkt. Diese Regelung wird auf fünf Jahre befristet und zum Laufzeitende überprüft.

Wir wollen verhindern, dass Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen unverhältnismäßig belastet werden. Die monatliche Miete darf künftig nach einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden (Kappungsgrenze).

Für kleinere Modernisierungen werden wir ein optionales, vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren einführen, bei dem die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt werden und ein maximaler Betrag von 10.000 Euro unter Berücksichtigung eines Instandhaltungsanteils von 30 Prozent umgelegt werden kann.

Wanderer und Partner

2. Aspekte der aktuellen Rechtsprechung zur Modernisierung – vier Entscheidungen

Wanderer und Partner

1. Entscheidung:
Nach BGH keineswegs immer Schadensersatz bei unrichtiger Modernisierungsankündigung

Wanderer und Partner

Beschluss des BGH vom 30.05.2017
Aktenzeichen: VIII ZR 199/16
(von uns gebildeter) „Orientierungssatz“:

Mieter haben jedenfalls dann keinen Schadensersatzanspruch, wenn sie auf Grund einer umfassenden Modernisierungsankündigung des Vermieters kündigen und ausziehen, der Vermieter danach aber nur in einem geringeren Umfang modernisiert und deshalb zwar der Verdacht einer vorgetäuschten Modernisierungsankündigung besteht, der Vermieter aber zu begründen vermag, warum noch nicht alle angekündigten Maßnahmen ausgeführt wurden.

Wanderer und Partner

2. Entscheidung:
Zu viel Modernisierung ist keine Modernisierung mehr

Wanderer und Partner

Beschluss des BGH vom 21.11.2017
Aktenzeichen: VIII ZR 28/17
Leitsatz:

Vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume [Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens] unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde.

Wanderer und Partner

3. Entscheidung:
Taktisch geschicktes Verhalten bei Instandsetzungsklage des Mieters

Wanderer und Partner

Urteil des LG Berlin vom 20.02.2018
Aktenzeichen: 63 S 225/17
(von uns gebildeter) „Orientierungssatz“:

Nimmt der Mieter den Vermieter gerichtlich auf Instandsetzung in Anspruch, kann der Vermieter mit einer Modernisierungsankündigung „kontern“ und - soweit die Modernisierung die gerügten Mängel beseitigen würde - folgendes Ergebnis erreichen:

- Vermieter kann den diesbezüglichen Duldungsanspruch mittels Widerklage erfolgreich geltend machen

und

- wegen des (inzwischen) bestehenden Modernisierungsduldungs-anspruchs wird die Klage des Mieters auf Instandsetzung mangels Rechtsschutzbedürfnisses abgewiesen.

Wanderer und Partner

4. Entscheidung:
Bei Staffelmiete auch nach Ende der Laufzeit keine Mieterhöhung

Urteil des LG Berlin vom 28.02.2018
Aktenzeichen: 65 S 225/17
(von uns gebildeter) „Orientierungssatz“ zu der noch nicht mit Begründung vorliegenden Entscheidung:

Wird während einer laufenden Staffelmietzinsvereinbarung eine Modernisierung durchgeführt, kann später, nach Ende der Staffelmietzinsvereinbarung, wegen der früheren Modernisierung die Miete nicht erhöht werden.

Wanderer und Partner

DANKE !