

Muss der Mieter nun nicht mehr renovieren?

Frage: Mein Mieter meint, er müsse trotz seiner Verpflichtung im Mietvertrag nicht renovieren, weil er die Mietwohnung nicht vollständig renoviert erhalten habe. Das stimmt aber nicht, die Wohnung war damals völlig in Ordnung und erst wenige Monate zuvor gestrichen worden. Was kann ich tun?

VermieterRecht aktuell: In der Tat hat der BGH im Frühjahr entschieden, dass Mieter trotz gültiger Klausel nur

dann renovieren müssen, wenn sie die Mietwohnung selbst renoviert bezogen haben (Urteil v. 18.03.15, Az. VIII ZR 185/14).

Aber: In ihrem Urteil stellten die Richter auch klar, dass die Wohnung nicht „frisch“ renoviert sein muss. Die Renovierung kann auch schon etwas zurückliegen und die Wohnung seither sogar genutzt worden sein. Entscheidend ist nur, dass die Wohnung

bei Mietbeginn allenfalls geringe Gebrauchsspuren hatte. In diesem Fall ist sie einer renovierten Wohnung gleichzusetzen und der Mieter muss – eine wirksame Klausel vorausgesetzt – die erforderlichen Schönheitsreparaturen vornehmen.

Ihr Vorteil: Ob die Wohnung so beschaffen war, dass Sie vom Mieter nicht zu renovieren ist, muss im Streitfall der Mieter beweisen.

Darf ich nach Ablauf der Staffelmiete die Miete wieder nach Gesetz erhöhen?

Frage: Mit meinem Mieter habe ich einen Staffelmietvertrag vereinbart – seit Mietbeginn konnte ich bis 2011 alle 2 Jahre die monatliche Miete um 15 € erhöhen. Da die letzte Staffel zum 1.10.2014 in Kraft trat, frage ich mich, ob ich die Miete nun wegen gestiegenen Ortsniveaus erhöhen darf. Darf ich?

VermieterRecht aktuell: Ja, wenn eine Staffelmietvereinbarung ausgelaufen ist, dürfen Sie die Miete wieder erhöhen – wegen einer gestie-

genen ortsüblichen Vergleichsmiete oder wegen einer erfolgten Modernisierung. Nur während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung sind die beiden besagten Mieterhöhungen gesetzlich untersagt (§ 557b Abs. 2 BGB).

Voraussetzung für die Mieterhöhung ist, dass die Miete zum Zeitpunkt ihrer Erhöhung 15 Monate unverändert war (§ 558 Abs. 1 BGB). Da ein Mieter die erhöhte Miete mit

Beginn des dritten Monats nach Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens zu zahlen hat (§ 558b BGB), dürfen Sie Ihre Mieterhöhung frühestens im Oktober 2015 an Ihren Mieter richten.

Ihr Vorteil: Trotz vorangegangener Staffelmietserhöhung brauchen Sie aber nicht die Kappungsgrenze zu berücksichtigen, wonach die Miete innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20% (mancherorts 15%) steigen darf (§ 558b Abs. 2 BGB).

Darf mein Mieter Thermostatventile verlangen?

Frage: Mein Mieter mindert seit kurzem die Miete, weil die Mietwohnung keine Thermostatventile hat. Ist das rech-

VermieterRecht aktuell: Wenn Ihre Wohnung mit einer Zentral- oder Etagenheizung beheizt wird, wobei Wasser als Wärmeträger dient, haben Sie

alle Heizkörper mit Thermostatventilen auszurüsten. Denn als Vermieter sind Sie verpflichtet, das Mögliche und Zumutbare dafür zu tun, dass die Heizungsanlage wirtschaftlich bedient werden kann. Und dies setzt vorhandene Thermostatventile voraus, da hierdurch der Energieverbrauch verringert werden kann.

Fehlen in Ihrer Mietwohnung danach erforderliche Thermostatventile, darf Ihr Mieter die Miete mindern. Die zulässige Höhe wird von den Gerichten im Einzelfall zwischen 5–15% der Miete inklusive Nebenkosten angesiedelt. Die Nachrüstung der Heizkörper Ihrer Mietwohnung mit Thermostaten liegt also in Ihrem eigenen Interesse.

Stellen Sie
uns Ihre Fragen
zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

09001 499 466

(39 ct/Min. aus dem dt. Festnetz)

Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Unsere
Redaktionsprechstunde
(keine „Anwaltschulde“,
keine individuelle Rechtsberatung)

Impressum VermieterRecht aktuell • ISSN: 2197-0599 • © 2015 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 80 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Verlagsleiter: Hans Joachim Oberhettinger • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Ruth Dangelmaier, Köln • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 6 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 09001 499 466 (39 ct/Min. aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems • Ust.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2015 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.



Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de