

# M. B. – D e p e s c h e

März 2019

## In dieser Ausgabe:

**BGH zur Renovierung**

**Gastherme Vermietersache BGH**

**Keine Erhöhung nach Staffelmiete**

**Aus dem Gerichtssaal kurz ...**

### Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung  
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -  
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

### Keine Erhöhung nach Staffelmiete

Ist im Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart, so muss der Mieter i.d.R. keine weiteren Mieterhöhungen befürchten. Das gilt auch, wenn Modernisierungsmaßnahmen anstehen. Die Kosten für solche Arbeiten dürfen Vermieter nicht auf Mieter mit Staffelmietvertrag umlegen. Und das sei auch nicht nachträglich möglich, wenn die Staffelmiete ausgelaufen ist. In diesem Fall hatte ein Vermieter Modernisierungen vornehmen lassen. Bereits in der Ankündigung wies er eine Mieterin darauf hin, dass sie - nach dem Ende der Staffelmiete - dafür einen „Modernisierungszuschlag“ zu zahlen haben werde. Dies aber zu Unrecht. Der Gesetzgeber habe mit der Regelung der Staffelmiete eine Kalkulationssicherheit für beide Parteien erreichen wollen. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn Mieter nur vorläufig von Erhöhungen verschont blieben. (LG B 65 S 225/17) ) XX

### BGH: Mieter muss unrenoviert übernommene Wohnung nicht streichen

Wer muss renovieren? Diese Frage beschäftigt Mieter und Vermieter – und zuletzt auch den Bundesgerichtshof (BGH). Dieser urteilte: Mieter müssen keine Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert übernommenen Wohnung durchführen. Das gilt auch, wenn sie dem Vormieter gegenüber Reparaturen zugesichert haben. Die Vermieterin einer Wohnung verlangt wegen unzureichend ausgeführter Schönheitsreparaturen vom Mieter 800 Euro Schadenersatz. Der Mieter übernahm die Wohnung unrenoviert. Im Formularmietvertrag war vereinbart, dass Schönheitsreparaturen dem Mieter obliegen. Noch vor seinem Einzug traf der Mieter mit der Vermieterin eine Renovierungsvereinbarung. Er erklärte sich darin bereit, anfallende und erforderliche Schönheitsreparaturen selbst zu übernehmen. Der Mieter weigerte sich der Schadenersatzforderung der Vermieterin nachzukommen, da er nicht zur Durchführung von Renovierungen verpflichtet gewesen sei und die Wohnung auch unrenoviert übernommen habe. Der BGH stellt klar: Der Mieter war nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen. Daran ändert auch die Absprache mit der Vermieterin nichts. In vielen Mietverträgen ist festgehalten, dass kleine Renovierungen dem Mieter obliegen. Solche Klauseln sind nach der neueren Rechtsprechung der Instanzgerichte jedoch unwirksam, wenn der Mieter die Wohnung schon unrenoviert übernommen hat. Für die Karlsruhe Richter steht fest: Solche Regelungen benachteiligen die Mieter unverhältnismäßig. Sie sind daher nicht verpflichtet, Renovierungsaufforderungen nachzukommen. (BGHVIII ZR 277/16)XX

### Vermieter muss Gastherme immer reparieren

Ist in einer Mietwohnung die Gastherme defekt, so hat der Vermieter dafür zu sorgen, dass sie repariert wird. Leben dort aber statt des Mieters seine Tochter und deren Freund, denen er sie überlassen hat, so darf der Vermieter dies nicht zum Anlass nehmen, die Reparatur zu verweigern. Er hat die Pflicht, die Wohnung in einen einwandfreien Zustand zu versetzen. Ob die Wohnung überhaupt von der Tochter des Mieters bewohnt werden dürfe, spiele insoweit keine Rolle, zumal der das Mietverhältnis nicht gekündigt habe. (BGH, VIII ZR 99/17)XX

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**  
Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal  
kurz notiert

### Dachziegel dürfen sich nicht leicht lösen

Das Oberlandesgericht Hamm hat einen Hausbesitzer zu Schadenersatzzahlungen verurteilt, weil sich während des Sturms "Kyrill" Dachpfannen von seinem Gebäude gelöst und Autos beschädigt hatten. Da Messungen ergeben hätten, dass der Sturm "Kyrill" innerhalb einer Stadt durchaus unterschiedliche Stärken erreicht hatte. Dies sei aber im entschiedenen Fall nicht von Relevanz, da es in der Stadt (hier: Marl) nach dem dafür maßgebenden Wettergutachten lediglich Windschwindigkeiten von "10 bis 11" (nach der "Beaufort-Skala") gegeben habe. Das hätte aber nicht zur Folge haben dürfen, dass sich Dachziegel lösen - was darauf schließen lasse, dass das Dach nicht sachgerecht gewartet worden sei. (OLG Hamm, 13 U 145/09) XX

### Neu-Eigentümer zahlt Sonderumlage

Eine Sonderumlage ist eine Ergänzung des Wirtschaftsplans. Sie nicht anders zu behandeln als Vorschüsse nach dem Wirtschaftsplan – wie das Hausgeld. Daran ändert die Tatsache nichts, dass die Sonderumlage im Gegensatz zum Hausgeld eine einmalige Zahlung ist, befand der BGH.

### Presse Schau / Top Thema

Alle zwei Minuten wird in Deutschland eingebrochen. Oft ist der materielle Schaden nicht groß, aber das Gefühl, dass ein Fremder in den eigenen Sachen gewühlt hat und vielleicht sogar lieb gewonnene Erinnerungsstücke mitgehen ließ, ist für die meisten Betroffenen schlimmer als der Verlust der ersetzbaren Wertsachen. Doch vielen Haus- und Wohnungsbesitzern ist gar nicht bewusst, wie einfach sie es den Einbrechern machen. Sinnvolle Sicherungen von Fenstern und Türen sind z.B. Pilzkopf-Beschläge und Fenster-Stangenschlösser. Für Wohnungstüren bietet sich das Querriegelschloss an. Solche Maßnahme sind KfW gefördert über die KfW Nr. 455 als Zuschuss und Nr. 159 auch als Kredit. Auch Fluchtwege aus Tiefgaragen können mit einfachen Systemen, die dem Türwächter gesichert werden. Mehr erfahren Sie aus unserer Info zum TOP THEMA über unsere Internetseite hausverwaltung-koeln.de ab dem 22.03. diesen Jahres.



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD  
Redaktion Wolfgang Büser



Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.