

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Instandhaltungsanteil muss von Modernisierungskosten abgezogen werden

Im zugrundeliegenden Fall hatten die Vermieter unter anderem die ca. 60 Jahre alte Wohnungstür, Treppenhausfenster und Haustüren und die alte Briefkastenanlage ausgetauscht. Die ersetzten Bauteile waren mangelfrei. Bei der anschließenden Modernisierungsmieterhöhung setzten die Vermieter die für die Erneuerung der genannten Teile angefallenen Kosten in voller Höhe an. Einen Abzug für ersparte Instandhaltungskosten nahmen sie nicht vor. Zu Unrecht, so der Bundesgerichtshof, der mit seiner Entscheidung (BGH VIII ZR 81/19) der bisherigen Praxis, dass der Mieter alle Kosten der Modernisierung tragen muss, solange die ersetzten Bauteile nicht defekt waren, ein Ende gesetzt hat. Zukünftig dürfen Vermieter Modernisierungskosten also nicht mehr vollständig auf ihre Mieter umlegen, wenn zum Zeitpunkt der Modernisierung ein nicht unerheblicher Teil der Nutzungsdauer der dann erneuerten Bauteile verstrichen war – und zwar unabhängig davon, ob das ersetzte Bauteil bereits mangelhaft war oder nicht.

## Aktuelle Infos

- **Zahlungsschwierigkeiten wegen Corona:** Viele Mieterinnen und Mieter befürchten, aufgrund der Corona-Pandemie künftig in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Servicemonitor Wohnen“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte immo consult. Danach gaben 31% der Befragten an, dass sich die Einkommenssituation ihres Haushaltes aufgrund von Corona verschlechtert habe. Dies trifft insbesondere auf Haushalte mit Kindern und auf Paare unter 30 Jahren zu. 15% der Befragten befürchten, dass sie künftig in Mietzahlungsschwierigkeiten geraten könnten.
- **Wohnungsunternehmen erhöhen wieder die Mieten:** Laut aktuellem Bericht der Immobilien Zeitung hatten Vonovia und Vivawest bereits Mitte März angekündigt, dass ihre besonderen Ausnahmeregelungen für die von den Folgen der Pandemie belasteten Mieter Ende August auslaufen werden. Auch LEG und Deutsche Wohnen erhöhen nun wieder die Mieten. Vom 31. August an sollen nach und nach wieder Ankündigungen zu Mieterhöhungen rausgehen. Nach rund einem halben Jahr ist also in den großen Konzernen der Weg wieder frei für wachsende Mieteinnahmen. Unklar ist laut Immobilien Zeitung für viele Wohnungsmanager, wie viele Mieter bereits am Anschlag sind. Laut einer Studie des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen (SVRV) sind deutsche Mieterhaushalte ohne Rücklagen im Schnitt ab einem Verlust des Haushaltseinkommens von 100 Euro pro Monat finanziell durch Wohnkosten überlastet. Denn dann macht die Miete 40% des Einkommens aus.
- **Miete ist in jeder 2. Großstadt für Familien kaum bezahlbar:** Eine aktuelle Analyse von Immowelt zur Mietbelastung einer 4-köpfigen Familie nach Berufsabschlüssen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern zeigt, dass Eltern mit anerkanntem Berufsabschluss in 46 von 79 Großstädten mehr als ein Viertel des Einkommens für Miete ausgeben. Selbst mit einem mittleren Verdienst belaufen sich in 11 Städten die Wohnausgaben sogar auf über ein Drittel des Budgets eines Haushalts mit einem Voll- und einem Halbverdiener – so etwa in Hamburg (36%), Frankfurt (37%), Berlin (42%) und München (46%). Für Eltern ohne Berufsabschluss ist die Belastung in 71 Großstädten hoch – in 41 Städten sind Mieten kaum noch leistbar. In München und Berlin ist Mietbelastung für Familien am größten und auch für Akademiker kaum noch zu stemmen. Dies bestätigt eindrücklich die aktuelle Forderung des Deutschen Mieterbundes nach einem bundesweiten Mietenstopp.

## Mieter-Tipp

### Sind der Keller, der Fahrradabstellraum und der Trockenraum Bestandteil der Mietsache, so dass ich diese nutzen darf?

Ja, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Wurde die Benutzung der Räume mietvertraglich vereinbart, darf der Mieter diese auch vertragsgemäß nutzen, also seine Wäsche trocken oder sein Fahrrad abstellen. Eine Kündigung nur dieser Räume durch den Vermieter ist nicht möglich. Wurden die Räume mit der Mietwohnung zusammen vermietet, gelten für sie dieselben Kündigungsschutzvorschriften wie für Wohnraum.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

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



**Neuaufgabe**  
**Das Mieter-Handbuch**  
2. Auflage, 14,90 €  
[mehr...](#)



**Neuaufgabe**  
**Mieterlexikon**  
2020/2021  
700 Seiten, 14,- €  
[mehr...](#)