

Neues vom Bundesgerichtshof

BGH bestätigt erneut: Keine hohen Hürden für eine wirksame Modernisierungsankündigung

Kündigt der Vermieter eine Modernisierung an, muss er nicht jede einzelne beabsichtigte Maßnahme beschreiben. Dies gilt auch dann, wenn es sich um eine energetische Modernisierung handelt (BGH VIII ZR 55/19).

Der Mindestinhalt der Modernisierungsankündigung ist einerseits an dem Informationsbedürfnis des Mieters auszurichten. Diesem soll eine sachgerechte Beurteilung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme ermöglicht werden, insbesondere hinsichtlich seiner Duldungspflicht. Andererseits darf die Mitteilungspflicht nicht darauf abzielen, die Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen einzuschränken. Sie soll dem Mieter hierbei lediglich einen ergänzenden Schutz gewähren. Dieser Schutz darf laut Senat nicht so weit gehen, dass einem Vermieter die Durchführung gesetzlich zulässiger Modernisierungsmaßnahmen durch zu hohe Anforderungen an die Information des Mieters erschwert wird. Handelt es sich bei den angekündigten Maßnahmen um solche der energetischen Modernisierung muss der Mieter also (nur) über diejenigen Tatsachen informiert werden, die es ihm ermöglichen, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahme auf den Mietgebrauch abzuschätzen sowie (überschlägig) vergleichend zu ermitteln, ob die geplanten baulichen Maßnahmen voraussichtlich zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden. Im Zweifel muss der Mieter dafür sachverständige Hilfe, wie die eines Mietervereins, in Anspruch nehmen.

Aktuelle Infos

- **Bundestag stimmt Novelle des WEG zu:** Der Bundestag hat am Donnerstag der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zugestimmt. Vorbehaltlich der Zustimmung des Bundesrates wird das Gesetz voraussichtlich zum 1.12.2020 in Kraft treten. Ein zentrales Anliegen der Reform ist, dass insbesondere energetische, klimaschützende und altersgerechte Modernisierungen in Zukunft einfacher realisierbar sein sollen. Zudem wird es für die vermietenden Wohnungseigentümer zukünftig möglich sein, die Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen (statt wie bisher üblicherweise nach Wohnfläche) auf die Mieter abzuwälzen. Dies birgt ein erhebliches Konfliktpotenzial, da der Verteilungsmaßstab für die Mieter so nicht transparent ist. Denn die Mieter kennen in der Regel die Miteigentumsanteile nicht und können sie auch nicht ohne weiteres überprüfen. Der Deutsche Mieterbund hatte sich in seiner [Stellungnahme](#) u.a. gegen diese mögliche Form der Abwälzung ausgesprochen. Einen guten Überblick über die Neuerungen finden Sie hier: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/weg-reform_84342_460970.html
- **Milliardenschwere Entlastung der Kommunen:** Laut dpa hat der Bundesrat am Freitag einer milliardenschweren Entlastung der Kommunen und einer dafür notwendigen Änderung des Grundgesetzes zugestimmt. Die Entscheidung in der Länderkammer fiel einstimmig. Notwendig war eine Zweidrittel-Mehrheit. Der Bundestag hatte bereits am Donnerstagabend zugestimmt. Damit kompensieren Bund sowie Länder Gewerbesteuerausfälle der Städte und Gemeinden in der Corona-Krise in Milliardenhöhe - damit die Kommunen handlungsfähig bleiben. Der Bund beteiligt sich außerdem dauerhaft stärker an Kosten der Unterkunft bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (mit bis zu 74 % statt wie bisher 49 %). Auch dafür war eine Änderung des Grundgesetzes notwendig.
- **Berliner Mietendeckel macht Schule:** Laut aktuellem Bericht der Zeitung Welt will Londons Bürgermeister Khan einen Mietendeckel einführen: „Wenn Berlin die Mieten für fünf Jahre einfrieren kann, gibt es keinen Grund, warum London nicht in der Lage sein sollte, sie für zwei Jahre einzufrieren.“ In London gibt es 2,2 Millionen Mieter. Aktuellen Untersuchungen zufolge ist ein Viertel von ihnen bei den Zahlungen in Verzug geraten oder wird wahrscheinlich als direkte Folge der Pandemie die Mieten nicht mehr zahlen können. Auch in Katalonien wurde ein Mietendeckel für 60 katalanische Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt nach Berliner Vorbild für zunächst ein Jahr beschlossen. 20.000 Katalanen werden davon profitieren.

Mieter-Tipp

Unser Vermieter hat an den Briefkästen die Schlösser ausgetauscht. Bei jedem dieser neuen Schlösser sind zwei Schlüssel dabei. Der Vermieter händigt uns Mietern aber jeweils nur einen Schlüssel aus und begründet dies damit, dass er jeweils einen Schlüssel einbehält, um immer ein Original zu haben, falls der Schlüssel verloren geht. Darf er das?

Nein. Der Vermieter muss einem Mieter sämtliche Schlüssel aushändigen. Dazu gehören nicht nur Haus- und Wohnungsschlüssel, sondern auch Keller, Briefkasten und Garagen-Schlüssel. Der Vermieter darf auch nicht „für alle Fälle“ einen Schlüssel behalten. Sollte ein Schlüssel verloren gehen, muss der Mieter den Vermieter informieren, unter Umständen die Kosten für den Austausch des Schlosses übernehmen.



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...](#)