

Liebe Leserinnen und Leser,

wenn Sie als Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme planen und diese Ihren Mietern ankündigen, beginnt oftmals der Ärger. Mieten werden willkürlich gemindert, da die Mieter Einschränkungen oder Unbequemlichkeiten erwarten.

In einem Urteil vom Landgericht München (LG München I, Urteil v. 09.12.2011, Az. 14 S 9823/11) hat dieses entschieden, dass eine **Vereinbarung zur Mietminderung** rechtes ist, in der ein Mieter wegen eines konkreten Mangels bzw. einer konkreten Baumaßnahme die Miete nur in einer **bestimmten, vorher vereinbarten** Höhe mindern darf.

Daraus ergibt sich folgende mögliche Handlungsweise: Sie besprechen sich mit Ihrem Mieter über die beabsichtigte Baumaßnahme und vereinbaren bereits vor der Baumaßnahme eine feste Minderungsquote. Dies erspart Ihnen möglichen Ärger während der Modernisierung.

Vereinbaren Sie eine Mietminderung pro Baumaßnahme mit Ihrem Mieter und legen Sie die Dauer der Minderung fest. Vereinbaren Sie weiter einen Modernisierungszuschlag auf die Miete. Definieren Sie vor der Baumaßnahme bereits Höhe der Aufwendungen, die dem Mieter bspw. durch Zimmer ausräumen oder seinen Hausrat verpacken entstehen könnten. Damit vermeiden Sie spätere Unstimmigkeiten.

Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter eine Duldungspflicht der Baumaßnahme, damit dieser sich im Nachhinein nicht nachträglich der Maßnahme verwehrt und es zu einem Streitfall oder zu Auseinandersetzungen kommt.

Es lohnt sich immer, dazu auch einen spezialisierten Rechtsanwalt zu beauftragen um obige Vereinbarung auszuarbeiten. Gerne empfehlen wir Ihnen dazu auch einen Partner aus unserem Netzwerk, sollten Sie über keine persönlichen Kontakte verfügen.

Steigende Energiepreise, ob an der Tankstelle oder in der Heizkostenabrechnung, sorgen dafür, dass Mieter sich immer kritischer mit der Nebenkostenabrechnung auseinandersetzen.

Um die Betriebskosten auf den Mieter umlegen zu können, ist folgender Weg möglich:

Sie vereinbaren im Mietvertrag, dass die Betriebskosten (gemäß §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung) auf den Mieter umgelegt werden. Weiter vereinbaren Sie hierfür einen festen Euro-Betrag. Auch alle weiteren „sonstigen Betriebskosten“, die auf den Mieter

umgelegt werden sollen, sollten Sie konkret im Mietvertrag festhalten.

Für den Fall, dass Sie einmal die Miete erhöhen möchten, prüfen Sie vor einer erhöhten Abbuchung immer genau, ob Ihr Mieter einer Mieterhöhung zugestimmt hat. Die ledigliche Duldung einer höheren Abbuchung stellt noch keine Zustimmung zur erhöhten Miete dar (LG Stuttgart, Urteil v. 26.10.11, Az. 13 S 41/11).

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass wir zur Rechtberatung nicht befugt sind. Unsere Newsletter sollen Ihnen lediglich Tipps und Hinweise liefern und ersetzen nicht die Beratung durch einen Rechtsanwalt oder steuerlichen Berater.