

Neues vom Bundesgerichtshof

Vorgetäuschte Modernisierungsankündigung

Mieter haben keinen Schadensersatzanspruch, wenn sie auf Grund einer umfassenden Modernisierungsankündigung des Vermieters kündigen und ausziehen, der Vermieter danach aber nur in einem deutlich geringeren Umfang modernisiert und deshalb der Verdacht einer vorgetäuschten Modernisierungsankündigung besteht (BGH VIII ZR 199/16). Hier hatte der Vermieter den Austausch von Fenstern, Türen und Heizung sowie die Anbringung einer Wärmedämmung angekündigt und eine Erhöhung der bisherigen Miete von 1.000,00 Euro um 523,79 Euro errechnet. Die Mieter machten daraufhin von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, schalteten einen Makler ein und mieteten dann ein Einfamilienhaus. Nach dem Auszug der Mieter wurden nur Fenster und Türen ausgetauscht, mehr passierte nicht. Wegen schlechter Witterung, Personalengpässen etc. sei es zu Verzögerungen gekommen, argumentierte der Vermieter. Den Schadensersatzanspruch der Mieter, u.a. auf Erstattung der Maklerkosten, lehnte der BGH ab. Der Vermieter sei nicht verpflichtet gewesen, über Verzögerungen der Modernisierungsarbeiten, die nach dem Auszug des Mieters stattfinden sollten, zu informieren. Es könne auch nicht von einem arglistigen Vortäuschen einer in Wahrheit nicht beabsichtigten Modernisierung gesprochen werden. Der Vermieter habe mit den Arbeiten begonnen, Gründe für die Verzögerung benannt und das Material für die Fassade sei angeschafft worden. Warum der Vermieter bis heute die Modernisierungsarbeiten nicht abgeschlossen habe, bzw. ob er überhaupt noch modernisieren wolle, spiele für den Schadensersatzanspruch des Mieters keine Rolle.

Aktuelle Infos

- **Wohnungs- und Immobilienbericht der Bundesregierung:** nach den „aktuellen“ Zahlen der Bundesregierung, d.h. Stand 2014, gibt es in Deutschland insgesamt 41 Mio. Wohnungen, davon 39,2 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden. 45,5 % der Wohnungen werden von Eigentümern selbst bewohnt, 54,5 % sind vermietet. 3 % der Wohnungen standen leer.
13,5 Mio. Wohnungen sind von privaten Eigentümern vermietet. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen bzw. sonstige Unternehmen vermieten 2,86 Mio. Wohnungen. Daneben gibt es noch rund 2,3 Mio. Mietwohnungen in der Hand von Kommunen und 2,1 Mio. Genossenschaftswohnungen.
- **GdW-Unternehmen bauen 38 % aller neuen Mietwohnungen:** Die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft, dem GdW, zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen haben 2016 knapp 20.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 15 % mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 38 % aller neuen Mietwohnungen gebaut. Allerdings bleiben diese Fertigstellungszahlen hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück. Vor einem Jahr prognostizierte der GdW noch einen Anstieg um über 50 % beim Wohnungsneubau.
- **Deutschlands Hauskäufer: alt, reich und kinderlos:** Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) ist jetzt der Frage nachgegangen, wer eigentlich in der aktuellen Niedrigzinsphase ein Haus baut oder eine Wohnung kauft. Das Ergebnis: der durchschnittliche Immobilienkäufer ist ziemlich alt, verdient überdurchschnittlich viel Geld – und hat keine Kinder. 69 % aller Haushalte, die zum ersten Mal eine Immobilie kaufen, sind kinderlos. Der durchschnittliche Erstkäufer ist 48 Jahre alt, d.h. „alt“ im internationalen Vergleich. Gleichzeitig gelingt es immer weniger Mietern, in die eigenen vier Wände zu wechseln. Gab es im Jahr 2013 noch knapp 780.000 Haushalte, die zum ersten Mal eine Immobilie erworben haben, waren es im Jahr 2015 nur 580.000. Stattdessen kaufen viele Menschen, die bereits ein Eigenheim besitzen, eine weitere Wohnung als Geldanlage hinzu.

Wohnungspolitische und mietrechtliche Forderungen zur Bundestagswahl 2017 (Teil 2)

Der Deutsche Mieterbund hat einen Forderungskatalog zur Bundestagswahl 2017 aufgestellt. Über die einzelnen Forderungen werden wir fortlaufend informieren:

Die soziale Wohnraumförderung, d.h. der Bau von Sozialmietwohnungen, muss Daueraufgabe von Bund und Ländern bleiben. Diese gemeinsame Zuständigkeit und Verantwortung von Bund und Ländern muss gesetzlich verankert werden, ggf. im Grundgesetz festgeschrieben werden. Wenn nicht, werden ab 2020 nur noch die Länder für die soziale Wohnraumförderung und deren Finanzierung zuständig sein. Zusätzlich bzw. ergänzend zu einer sozialen Wohnraumförderung ist der Aufbau eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegments notwendig. Wohnungsunternehmen, die dauerhaft Mietpreisbindungen und Mietpreisbegrenzungen, eine Beschränkung der Gewinnausschüttung auf 3-4 % und eine dauerhafte Zweckbindung ihres Vermögens akzeptieren, sollen steuerlich und auf sonstige Art und Weise gefördert werden.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2015/2016
Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)