

► Schönheitsreparaturen

Überobligationsmäßige Schönheitsreparaturen bei Mietende

| Führt ein Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen aus, zu denen er nach dem Mietvertrag nicht verpflichtet ist, kann er seine Aufwendungen vom Vermieter allenfalls wegen einer ungerechtfertigten Bereicherung geltend machen (LG Wiesbaden 9.7.20, 3 S 91/20, Abruf-Nr. 218711). |

Der Vermieter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Rückerhalt einer renovierten Wohnung. Für eine ungerechtfertigte Bereicherung muss der Mieter allerdings darlegen, welche Renovierungsarbeiten er durchgeführt hat und welche Wertverbesserung für den Vermieter hierdurch eingetreten sein soll.

► Mietmangel

Mietminderung nach Modernisierungsmaßnahme

| Die Minderung der Miete bemisst sich nach der objektiven Beeinträchtigung des vertraglich geschuldeten Wohngebrauchs im Zeitraum des Mietmangels. Bemessungsgrundlage hierfür ist nur die Gesamt-Bruttomiete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen (AG Brandenburg 14.9.20, 31 C 168/19, Abruf-Nr. 218712). |

Dieser Maßstab gilt auch für Mietminderungen bei Wohnraum, für den sich die Miete nach einer Modernisierungsmaßnahme erhöht hat. Nach Auffassung des AG Brandenburg folgt dies daraus, dass auch im Mieterhöhungsverfahren Mängel der Mietsache grundsätzlich außer Betracht bleiben müssen. Daher könne sich die Mietminderung auch nicht nach der erhöhten Miete (zuzüglich der entsprechenden anteiligen Betriebskostenvorauszahlung) aufgrund der erfolgten Modernisierungsmaßnahme richten.

So bemisst sich die Höhe der Mietminderung



Grafik: IWW Institut



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 218711

Anspruch nach Bereicherungsrecht möglich



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 218712

Mieterhöhung nicht maßgeblich