



## Sonderinformation | Wohnwertminderndes Merkmal ist trotz abgelehnter Modernisierung zu berücksichtigen

Stand: 30.11.2023

Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete sind in der Wohnraummiete von großer praktischer Bedeutung, da Wohnraummietverträge häufig lange Laufzeiten erreichen und derartige Mieterhöhungen auch dann vorgenommen werden können, wenn der Mietvertrag keine weiteren Vereinbarungen zur Möglichkeit von Mieterhöhungen enthält.

Wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, sind zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die im Mietspiegel vorgegebenen Kriterien mit der jeweiligen Wohnung abzugleichen. Bestimmte Eigenschaften und Ausstattungsmerkmale können sich dabei wohnwerterhöhend oder auch wohnwertmindernd auswirken. Gerade bei langfristigen Mietverträgen kann es dazu kommen, dass sich die wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Merkmale der Wohnung mit der Zeit ändern. Wenn der Vermieter etwa Modernisierungsmaßnahmen durchführt, können diese wohnwertmindernde Merkmale beseitigen bzw. wohnwerterhöhende Merkmale begründen. Das LG Berlin hatte nun über einen Fall zu entscheiden, in dem ein Mieter sich im Streit um eine Mieterhöhung auf ein wohnwertminderndes Merkmal berufen hatte. Das wohnwertmindernde Merkmal war auch unstrittig vorhanden. Der Vermieter hatte das wohnwertmindernde Merkmal jedoch zuvor durch eine Sanierung des Bades beseitigen wollen. Die Sanierung konnte aber nicht durchgeführt werden, weil der Mieter die Sanierung abgelehnt hatte. Das LG Berlin hatte somit die Frage zu klären, ob ein Mieter sich auch dann auf ein wohnwertminderndes Merkmal berufen kann, wenn er selbst die Beseitigung des wohnwertmindernden Merkmals ablehnt und der Vermieter dadurch an der von ihm beabsichtigten Sanierung gehindert wird.

Das LG Berlin kam zu dem Ergebnis, dass das Verhalten des Mieters für diesen keine nachteiligen Auswirkungen hat. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein der tatsächliche Zustand der Wohnung maßgeblich. Aus welchen Gründen ein Modernisierungsvorhaben des Vermieters nicht durchgeführt werden kann, spielt grundsätzlich keine Rolle. Solange die Modernisierung nicht erfolgt ist, kann sie bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch nicht berücksichtigt werden. Ob eine rechtswidrige Verhinderung einer zu duldenen Sanierungsmaßnahme durch den Mieter zu Schadenersatzansprüchen des Vermieters führen kann, hat das LG Berlin jedoch nicht entschieden.



Es stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier zur Verfügung. Ergänzend hierzu finden Sie die Ansprechpartner, die Ihnen beratend und gestaltend zur Verfügung stehen und sich mit dem vorstehenden Thema besonders beschäftigt haben.

#### Ihre Ansprechpartner:



**Dr. Benjamin Riedel**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

[benjamin.riedel@sonntag-partner.de](mailto:benjamin.riedel@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 570 58-306



**Ingmar Niederkleine**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

[ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de](mailto:ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 911 815 11-446



**Peter Senski**

Senior Manager,  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

[peter.senski@sonntag-partner.de](mailto:peter.senski@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 570 58-417

#### Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

#### Abschließende Hinweise:

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>