

## Beim Auszug renovieren...?

Spätestens am Ende eines Mietverhältnisses stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang renoviert werden muss.

Der BGH hat durch verschiedene Urteile in der letzten Zeit die Mieterposition auch im Bereich der Renovierungspflichten erheblich gestärkt. Generell jedoch ist in jedem Einzelfall entscheidend, ob sich die vertraglichen Regelungen in den vom BGH als zulässig erachteten Grenzen bewegen. Denn auch nach neuster Rechtsprechung können Mieter verpflichtet sein, die Wohnung - soweit hierfür Bedarf besteht - zu renovieren.

Wer schon nach kurzer Zeit wieder auszieht, braucht grundsätzlich keine Renovierungsarbeiten zu leisten, wenn er die Wohnung nicht übermäßig abgenutzt hat. Selbstverschuldete Schäden jedoch müssen beseitigt werden. Andererseits muss selbst bei einer wirksamen Renovierungsregelung im Vertrag in der Regel nur dort gestrichen werden, wo tatsächlich Bedarf besteht. Dies ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Unsere Anwälte überprüfen Ihren Vertrag und schützen Sie vor unberechtigten Forderungen.

## Mietmängel

Von „Abflussstau“ bis „zersprungener WC-Spiegel“ - die Vielfalt der Mängel ist schier unendlich. Da fallen Heizungen im Winter aus, das Warmwasser versiegt, Klingeln funktionieren nicht, Türen klemmen, der Nachbar ist viel zu laut...und in den Ecken blüht der Schimmel.

Zeit, seine Rechte kennen zu lernen - wir unterstützen Sie gern.

## Der Mietspiegel

Mit dem Mietspiegel erhalten Mieter und Vermieter eine fundierte und aktuelle Orientierung über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in Köln.

Ein Mietspiegel kann

- einen Streit zwischen den Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, vermeiden.
- den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall ersparen
- den Gerichten in Streitfällen als Orientierungsgrundlage dienen.

### Auszug aus dem aktuellen Kölner Mietspiegel

Köln	Größe	mittlere Wohnlage	sehr gute Wohnlage
<b>Gruppe 2</b>	40 m <sup>2</sup>	6,70 - 8,70	7,35 - 9,30
1961 - 1975	60 m <sup>2</sup>	6,50 - 8,60	7,00 - 9,00
bezugsfertig	80 m <sup>2</sup>	6,10 - 8,10	6,55 - 8,60
	100 m <sup>2</sup>	5,90 - 7,70	6,35 - 8,10
	120 m <sup>2</sup>	5,70 - 7,60	6,35 - 8,00
<b>Gruppe 3</b>	40 m <sup>2</sup>	6,80 - 9,20	7,85 - 10,15
1976 - 1989	60 m <sup>2</sup>	6,40 - 8,80	7,35 - 9,70
bezugsfertig	80 m <sup>2</sup>	6,00 - 8,60	6,95 - 9,30
	100 m <sup>2</sup>	5,80 - 8,20	6,70 - 9,10
	120 m <sup>2</sup>	5,60 - 8,00	6,60 - 8,75

Stand 2008

## Mieterhöhungen

Mieterhöhungen sind in der anwaltlichen Beratung nach wie vor ein Dauerbrenner. Zu recht, denn mit der Mieterhöhung wird auf Dauer die Zahlungspflicht verändert. Dabei ist längst nicht jede Mieterhöhung begründet.

Eine häufige Form der Mieterhöhungen folgt aus der gesetzlichen Regelung, die es dem Vermieter erlaubt, die Zustimmung zur Anhebung der Miete auf die Höhe der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu verlangen. Doch längst nicht alle diese Verlangen sind wirksam: Mal hält der Vermieter rechtliche Vorschriften nicht ein, mal wird eine Wohnung zu optimistisch bewertet.

Die zweithäufigste Form der Mieterhöhung folgt im Anschluss an Modernisierungsarbeiten durch den Vermieter, dennoch werden zur Berechnung der Erhöhungsbeträge oft nicht nur reine Modernisierungskosten herangezogen.

Eine Überprüfung lohnt sich also - Mieter, die hier ohne Prüfung zustimmen, verschenken ihr Geld.

## Wir lösen Ihr Problem!

Lassen Sie sich beraten,

- wann eine Mieterhöhung zulässig ist
- ob eine Kündigung berechtigt ist,
- ob und welche Renovierungsarbeiten beim Auszug fällig sind.