



BGH-Urteil: Mieterhöhung nach Modernisierung

Deutschland ist traditionell ein Mieterland. Dagegen spricht auch nichts, denn die Mietgesetzgebung ist gut und die Mieten waren bisher erschwinglich. Doch innerhalb eines Jahres sind die Mieten teilweise stark gestiegen. Mieterhöhungen nach Modernisierungen verursachen öfter Streit.

„Der Druck am Mietmarkt in deutschen Metropolen hat laut einer neuen Studie zugenommen“, berichtet der Deutsche Mieterbund. Demnach sind die Angebotsmieten in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig im ersten Halbjahr 2023 um durchschnittlich 6,7 Prozent gestiegen. In Berlin verteuerten sich die Angebotsmieten im Jahresvergleich sogar um 16,7 Prozent. In Schleswig-Holstein verlief die Mietentwicklung bisher deutlich

weniger dramatisch.

Erfahren Sie hier das Wichtigste zum Thema Mieterhöhungen:

Wer neu in eine Mietwohnung eingezogen ist oder kürzlich eine Anpassung der Miete erfahren hat, kann sich darauf verlassen, dass die Miete für einen Zeitraum von mindestens 15 Monaten unverändert bleibt. Frühestens nach einem Jahr seit dem Einzug oder der letzten Mietanpassung ist es möglich, dem Mieter ein neues Verlangen für eine Mieterhöhung vorzulegen. Wenn das Anliegen für die Mieterhöhung berechtigt ist, wird die erhöhte Miete ab dem dritten Monat nach Zustimmung des Mieters fällig.

Die Regelungen zur Miete und zu Mieterhöhungen sind im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert. Der Vermieter hat das Recht, die Miete an die ortsübliche Miete anzupassen. Die Ortsüblichkeit ergibt sich aus den Angaben des Mietspiegels der jeweiligen Gemeinde. Gibt es keinen Mietspiegel, kann sich der Vermieter auf die Preise von drei vergleichbaren Wohnungen oder auf ein Sachverständigengutachten stützen.

Auch bei der Modernisierung einer Mietwohnung ist eine Mieterhöhung möglich. Allerdings muss es sich um echte Modernisierungsmaßnahmen handeln, wie zum Beispiel den Einbau eines Aufzugs, den Anbau von Balkonen, die Verbesserung der Wärmedämmung oder die Installation einer Solaranlage. Nicht darunter fallen Instandsetzungsmaßnahmen, für die grundsätzlich der Vermieter zuständig ist.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es ausreicht, wenn der Vermieter die für eine Modernisierungsmaßnahme aufgewendeten Kosten als Gesamtsumme angibt und den darin enthaltenen Instandsetzungsanteil durch Angabe eines Prozentsatzes oder eines Betrages kenntlich macht. Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme aufgewendeten Gesamtkosten nach einzelnen Gewerken ist grundsätzlich nicht erforderlich (BGH, 21.07.2022, 114/2022).

Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wert der Mietsache. Deshalb darf der Vermieter bis zu acht Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen. Die Umlage von Instandsetzungskosten unterliegt strengen Regeln. Mieterhöhungen sind auf maximal zwei bzw. drei Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von sechs Jahren begrenzt.

Aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen zur energetischen Sanierung werden in den kommenden Jahren zahlreiche Sanierungen von Altbauten notwendig

werden. Bisher wird in Deutschland nur etwa ein Prozent des Gebäudebestands pro Jahr saniert. Um die Klimaziele zu erreichen, wäre eine doppelt so hohe Sanierungsrate notwendig. Stark gestiegene Baukosten und hohe Zinsen behindern derzeit jedoch die angestrebten Sanierungen.

Haben Sie Fragen dazu, welche Baumaßnahmen sich lohnen und den Wert Ihres Hauses erhöhen?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

*Das könnte Sie auch interessieren: **EU-Sanierungspflicht begeistert nicht alle***