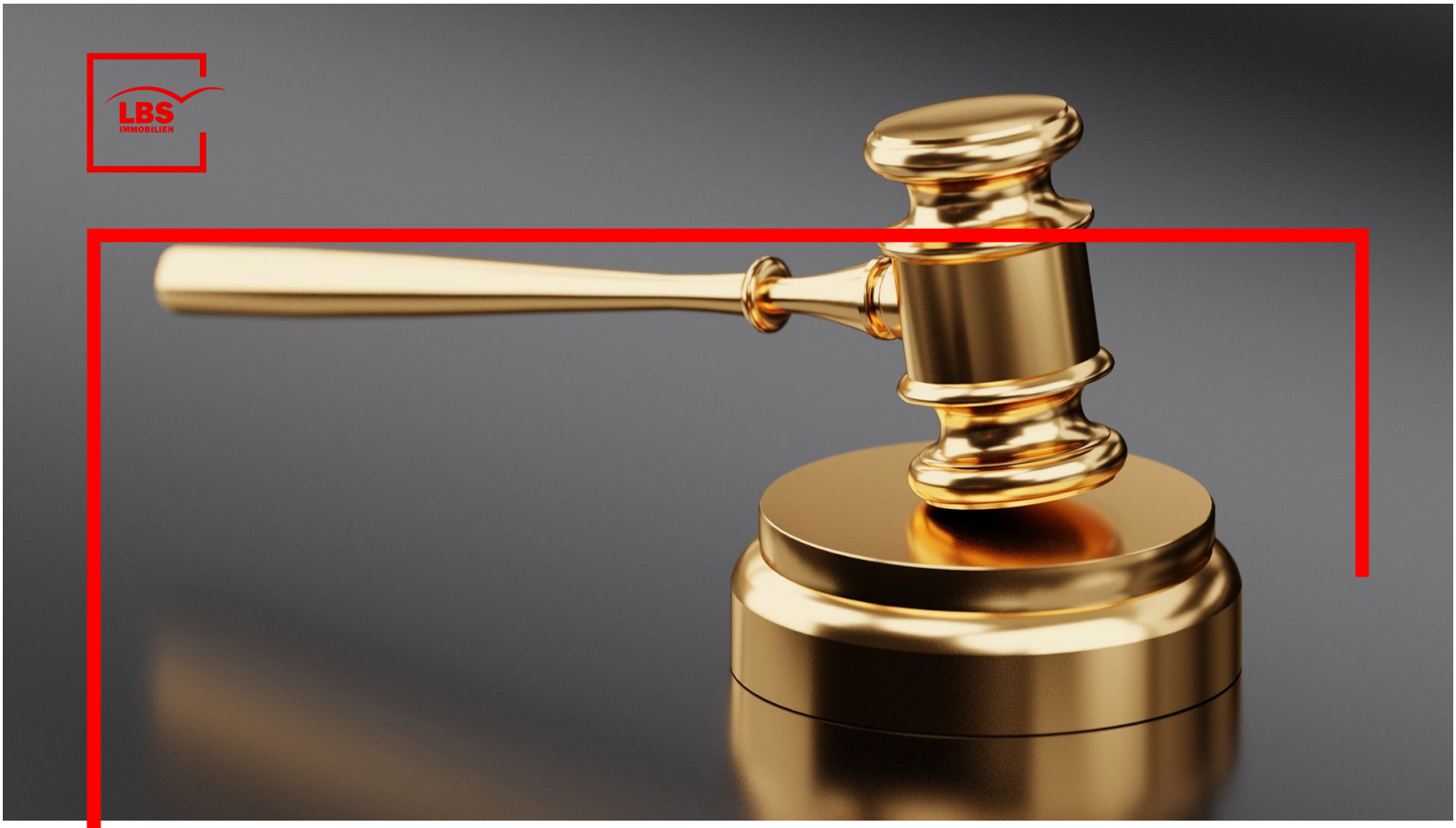


BGH-Urteil: Mieterhöhung nach Modernisierung

In den kommenden Jahren werden in ganz Deutschland voraussichtlich viele Renovierungen durchgeführt werden. Die sind dringend notwendig, damit die Energiekosten bezahlbar bleiben, die CO2-Emissionen sinken und der Klimaschutz voran kommt. Über Mieterhöhungen nach Modernisierungen wird viel gestritten. Der Bundesgerichtshof hat jetzt ein „klimafreundliches“ Urteil gesprochen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die formellen Anforderungen an Mieterhöhungsklärungen nach Modernisierungsmaßnahmen präzisiert. Dabei ging es um drei von einer Vielzahl von Verfahren, mit denen Mieter gegen Mieterhöhungen klagen. Nach § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um elf Prozent, seit

1. Januar 2019 um acht Prozent erhöhen.

Der Fall: In allen Verfahren sind die Kläger jeweils Mieter von Wohnungen einer Vermieterin in Bremen. Diese erhöhte nach der Modernisierung der betreffenden Wohnungen sowie der Gebäude die monatlich zu zahlende Grundmiete.

Den Mieterhöhungsschreiben war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" bezeichnete Anlage beigefügt. Diese enthielt unter anderem Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, den nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie die sich daraus ergebende Mieterhöhung.

Die Kläger halten die Mieterhöhungserklärungen aus formellen Gründen für unwirksam. Sie wollen erreichen, dass der Vermieterin ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete abgesprochen wird. Darüber hinaus verlangen sie die Rückzahlung der ihrer Ansicht nach überzahlten Mieten.

Im voran gegangenen Berufungsverfahren erhielten die Mieter Recht. Die vorige Instanz war der Ansicht, dass bei umfassenden und kostenträchtigen Modernisierungsmaßnahmen, die außerhalb der Wohnung des Mieters vorgenommen würden oder mehrere Gebäude umfassten, eine weitere Untergliederung der betreffenden Kostenpositionen erforderlich sei. Dazu sollte eine Aufschlüsselung nach verschiedenen Gewerken, „konkreten Arbeitsabschnitten" oder „greifbaren Einzelarbeiten" erfolgen. Mieter müssten die Kostenrechnung auf Plausibilität und Berechtigung überprüfen können.

Der Bundesgerichtshof widerspricht dieser Auffassung. Er entschied, dass es ausreicht, wenn ein Vermieter die angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht (BGH 20.07.2022, VIII ZR 337/21 und VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21). Eine Aufschlüsselung der Gesamtkosten nach einzelnen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist auch dann nicht erforderlich, wenn kostenträchtige Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Die Hürden für die Mieterhöhungserklärung dürfen in formeller Hinsicht nicht zu hoch angesetzt werden, betont das höchste Gericht. Denn eine Überspannung der Anforderungen könnte dazu führen, dass der Vermieter eine berechtigte Mieterhöhung nicht durchsetzen könnte und ihm der Anreiz zur Durchführung von – vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünschten – Modernisierungsmaßnahmen

genommen würde.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie dringende Modernisierungsmaßnahmen am günstigsten finanzieren und welche Förderungen Sie in Anspruch nehmen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Bundesgerichtshof beurteilt Mängel bei Bau oder Kauf von Immobilien unterschiedlich