

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [373]

Aufschlüsselung der für eine Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach einzelnen Gewerken?

Die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) genügt regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559b BGB, wenn sie die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist.

Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich nicht erforderlich. .

BGH, Urteil vom 20.7.2022, VIII ZR 339/21

Der Fall:

Im Anschluss an eine mit Schreiben vom 27.2.2015 angekündigte Modernisierung der Wohnung der Mieter und des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, teilte die Vermieterin mit Schreiben vom 23.3.2016 mit, dass sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1.6.2016 um 167,50 € auf 620,54 € erhöhe. Dem Schreiben war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt.

Das Problem:

Genügt es, wenn die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, getrennt nach denjenigen Maßnahmen, die gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche bzw. alle Wohnungen gleichermaßen betreffen („allgemeine Modernisierungsmaßnahmen“) und denjenigen Maßnahmen, die allein die Wohnung der Mieter betreffen (Erneuerung

der Wohnungsfenster), die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, die in Abzug gebrachten Instandhaltungskosten sowie der verbleibende umlagefähige Modernisierungskostenanteil sowie der auf die Mieter entfallende Modernisierungskostenanteil und die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung mitgeteilt werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

§ 559b Abs. 1 BGB gebietet es nicht, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufschlüsselt. Auch Sinn und Zweck des Gesetzes gebieten dies nicht.

Es widerspräche der Zielsetzung des Gesetzgebers, durch die (anteilige) Umlagefähigkeit des getätigten Aufwands auf den Mieter einen Anreiz für den Vermieter zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen, wenn eine Durchsetzbarkeit eines dem Vermieter materiellrechtlich zustehenden Ausgleichs für seine bereits erbrachte Eigenleistung durch überhöhte formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung erheblich erschwert würde und der Vermieter sogar Gefahr liefe, eines inhaltlich berechtigten Mieterhöhungsanspruchs wegen überzogener formeller Anforderungen verlustig zu gehen.

Vorrangig ist vor einer Zumutbarkeitsprüfung in den Blick zu nehmen, ob zusätzliche Angaben in der Mieterhöhungserklärung tatsächlich mit einem Erkenntnisgewinn für den Mieter verbunden wären. Eine Aufschlüsselung der entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder vergleichbaren Kriterien führt für den Mieter

zu keinem maßgeblichen Erkenntnisgewinn im Hinblick auf den in den Gesamtkosten enthaltenen Anteil für Erhaltungsmaßnahmen. Auch anhand der Aufteilung der Gesamtkosten für die an den Außenwänden angebrachte Wärmedämmung nebst Fassadenarbeiten nach Einzelgewerken (Aufbau des Gerüsts, Abtragung des alten Putzes, Verkleidung mit Dämmmaterial etc.) ließe sich nicht weitergehend erkennen, ob die genannte Baumaßnahme in einem größeren (Teil-)Umfang als in der Mieterhöhungserklärung ausgewiesen der Erhaltung diene bzw. zur Ersparnis von (fiktiven) Kosten für Erhaltungsmaßnahmen führte.

Praxis-Tipp:

Modernisierungsmieterhöhungen sollte der Vermieter trotzdem bei größeren Maßnahmen nicht ohne fachliche Unterstützung ausbringen. Vorzugswürdig ist in jedem Fall eine zuvor getroffene Modernisierungsvereinbarung. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht