



## **Anforderung an Mieterhöhung nach Modernisierung**

### **Grundsatz**

Vermieter haben das Recht, die vermieteten Räume angemessen zu modernisieren, auch über Mindeststandards hinaus. In aller Regel wollen sie dann auch die Miete anpassen. Auch das ist ihr gutes Recht. Allerdings setzt das soziale Mietrecht Anforderungen an die Vorgehensweise. Wenn diese nicht beachtet werden, droht das Mieterhöhungsanliegen zu scheitern.

### **Ansicht des Bundesgerichtshofs**

Der BGH hat jüngst in drei Urteilen (jeweils vom 20.07.2022 – VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21, VIII ZR 361) die formellen Anforderungen an entsprechende Mieterhöhungsschreiben präzisiert, insbesondere die Frage inwieweit Modernisierungskosten detailliert nach einzelnen Gewerken aufgeschlüsselt werden müssen.

Ein Vermieter hielt es für ausreichend, mit einem Schreiben die monatlich zu zahlende Grundmiete zu erhöhen und eine „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ mit Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen und zur Berechnung des umlagefähigen Modernisierungskostenanteils deren Gesamtkosten unter Abzug der Instandhaltungskosten als Anlage beigefügt.

Dagegen hatten die Mieter geklagt. Die Sachen landeten nach Jahren beim BGH, nachdem das Berufungsgericht die Mieterhöhungserklärungen für unwirksam erklärt hatte, weil nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB eine wesentlich weitergehende Untergliederung der Kostenpositionen erforderlich gewesen wäre. Beispielsweise hätte eine Aufschlüsselung nach verschiedenen Gewerken mit konkreten Arbeitsabschnitten und Einzelarbeiten erfolgen sollen.

Der BGH hält eine solche Aufschlüsselung für nicht notwendig. Zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559b I S 2 BGB reicht es aus, wenn man die Kosten der bestimmten Modernisierungsmaßnahme als Gesamtsumme ausweist und den Instandsetzungsteil als Quote ausweist und in Euro kenntlich macht. In diesen Rahmen hat der Vermieter eine Darlegungs- und Beweislast dafür, dass es sich bei den durchgeführten Maßnahmen um Modernisierungen und nicht um Erhaltenen gehandelt hat und wie sich diese Aufteilung ergeben hat.

Eine Aufschlüsselung der Art, wie sie das Berufungsgericht (Landgericht Bremen!) gefordert hatte, sei aber nach dem Gesetz selbst dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung bzw. an mehreren zusammenhängenden Gebäuden ausgeführt wurden.

### **Exkurs zu § 559 I BGB**

Der Vermieter darf nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 8 % (Rechtslage seit 01.01.2019) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen und die Erhöhung auf Grundlage vollständig aufgeführter und nach §§ 559, 559a BGB erläuterter Positionen bezeichnen. Dadurch wird insbesondere die Abgrenzung der nach § 555b BGB berücksichtigungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen von den nach § 555a BGB nicht berücksichtigungsfähigen Erhaltungsmaßnahmen gewährleistet.

Dadurch kann der Mieter Grund und Umfang der Mieterhöhung auf ihre Plausibilität hin überprüfen und ggf. Bedarf für eine eingehendere Kontrolle anhand weiterer Auskünfte, auch durch Einsichtnahme in Rechnungen und Belege fordern.

Grundverständnis ist, dass ein Vermieter berechnete Erhöhung vornehmen können muss. Die gesetzlichen Anforderungen sollen in formeller Hinsicht nicht so überspannt verstanden werden, dass etwa Vermieter inhaltlich berechnete Mieterhöhungen gar nicht mehr durchsetzen können und so der vom Gesetzgeber gewollte Anreiz zur Wohnungsmodernisierung entfällt.