

Rechtslage: Die Mieterhöhung wegen einer Modernisierung und Instandsetzungskosten

Nach den §§ 559 ff. BGB kann der Vermieter bei Einhaltung verschiedener Formalien die jährliche Miete regelmäßig um 8 % der für die Wohnung aufgewandter Kosten erhöhen.

Schon immer konnte man dem Vermieter wegen dieser Formalien nur dringend anraten, sich bei der Formulierung einer entsprechenden Mieterhöhung fachkundigen Rat einzuholen. Die korrekte Berechnung des Mieterhöhungsbetrages ist nunmehr durch ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 17.06.2020 - VIII ZR 81/19) noch wesentlich schwieriger geworden. Um was geht es?

Oft werden vom Vermieter Bestandteile des Objektes modernisiert, die ohnehin Mängel besaßen. Das klassische Beispiel hierfür sind hier marode Holzfenster, die in moderne Thermopenfenster (Mehrscheibenfenster aus Isolierglas) ausgetauscht werden. Da der Mieter nicht für die Reparatur zuständig ist, mussten hier schon immer die anteilmäßigen Reparaturkosten in Abzug gebracht werden. Hätte z.B. die Reparatur des Holzfensters 800,00 Euro gekostet und kostet der Austausch nunmehr 1.000,00 Euro, konnten mithin nur 200,00 Euro umgelegt werden.

Nach der neuen Rechtsprechung des BGH sind jetzt aber nicht nur die Kosten bereits notwendiger Instandsetzungen in Abzug zu bringen, sondern auch – anteilmäßig – die Kosten zukünftig notwendiger Reparaturen.

Auch hierzu ein Beispiel: Das Holzfenster ist mangelfrei aber 30 Jahre alt. Geht man davon aus, dass ein Holzfenster eine „Lebenserwartung“ von 40 Jahren hat, hat dieses also schon $\frac{3}{4}$ seines Lebens hinter sich. Im obigen Beispiel müssten daher trotz aktuell fehlendem Instandsetzungsbedarf 600,00 Euro in Abzug gebracht werden, so dass lediglich 400,00 Euro umgelegt werden dürfen.

Erforderlich ist hier also eine fiktive Betrachtung zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Veränderung. Der bereits verstrichene Anteil der zu erwartenden Gesamtlebensdauer des betreffenden Bauteils ist ins Verhältnis zu setzen zur Gesamtlebensdauer. Der entsprechende Anteil ist von den aufgewandten Kosten in Abzug zu bringen. Der Gesetzeszweck – so der BGH - verbiete in den Fällen, in denen schon länger genutzte Bauteile durch solche von besserer Qualität und höherem Wohnkomfort ersetzt würden, die gesamten für diese Maßnahme aufgewandten Kosten ungekürzt auf den Mieter umzulegen. Denn Sinn der Modernisierungsvorschriften sei es gerade nicht, dem Vermieter (teilweise) auch die

Umlage von Instandhaltungskosten auf den Mieter zu ermöglichen. Der BGH hat damit die bisher herrschende Meinung aufgegeben. Es wird jetzt in jeder Mieterhöhung wohl stärker um den Instandsetzungsanteil gestritten werden. Die Tabellenwerke der Architekten über die Lebensdauer von Bauteilen gehören ab jetzt auf jeden Schreibtisch bei der Formulierung einer Mieterhöhung wegen Modernisierung eines Mietrechtlers. Hier gibt es leider dutzende z.T. im Ergebnis sehr unterschiedliche Werke. Dadurch entsteht eine erhebliche Rechtsunsicherheit.

Umso mehr ist das vereinfachte Verfahren nach § 559 c BGB zu beachten. Danach gilt folgendes:

„Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10.000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen.“

Eine andere Alternative besteht natürlich darin, sich vor Durchführung der Modernisierung mit dem Mieter auf eine bestimmte Mieterhöhung zu einigen.