

Keine überhöhten formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung

Der Bundesgerichtshof (BGH) nimmt erneut Stellung zu den formellen Anforderungen an eine vom Vermieter erklärte Mieterhöhungserklärung nach erfolgter Modernisierung einer Wohnung (Anmerkung zum Urteil vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21)

I. Hintergrund

Führt ein Vermieter von Wohnraum Modernisierungsmaßnahmen durch, gewährt ihm § 559 Abs. 1 BGB das Recht, die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen.

Damit die Mieterhöhung gegenüber dem Mieter wirksam wird, bedarf es in formeller Hinsicht einer Mieterhöhungserklärung in Textform, in der der Vermieter die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert (§ 559b Abs. 1 BGB). Der Mieter schuldet dann die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang dieser Erklärung; einer Zustimmungserklärung des Mieters bedarf es - anders als bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete - nicht.

Gesetz und Rechtsprechung stellen an die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung bestimmte formelle Anforderungen. Der Vermieter hat in der Erhöhungserklärung insbesondere darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Nach Auffassung der Rechtsprechung genügt es, wenn der Mieter den Grund und

den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.

Das formelle Begründungserfordernis war in der Vergangenheit häufig Anlass für Mieter, um gegen eine erklärte Mieterhöhung nach Modernisierung vorzugehen. Streitpunkt waren meist die Kosten für Maßnahmen einer sog. „modernisierenden Instandsetzung“, also bauliche Maßnahmen, die sowohl eine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB als auch eine Erhaltungsmaßnahme nach § 555a BGB umfassen. Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen können nicht als Kosten der Modernisierung auf den Mieter umgelegt werden.

Der Bundesgerichtshof führt mit seinem Urteil die bisherige Rechtsprechung fort, wonach an die Mieterhöhungserklärung keine überhöhten formellen Anforderungen zu stellen sind.

II. Entscheidung des BGH

Der BGH hat entschieden, dass die Erklärung den formellen Anforderungen nach § 559b BGB bereits dann genügt, wenn sie – im Hinblick auf die Angabe der entstandenen Kosten – die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist.

Dabei dürfen an die Erklärung keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, sodass eine Aufschlüsselung für einzelne Positionen (z.B. nach Gewerken) nicht erforderlich ist.

Dies gilt selbst dann nicht, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen durchgeführt wurden.

In seiner Erhöhungserklärung muss der Vermieter lediglich darlegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Hierzu kann insbesondere auf die Angaben in der Modernisierungsankündigung verwiesen werden.

Der Vermieter muss den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterungen plausibel machen.

Hat der Vermieter eine modernisierende Instandsetzung vorgenommen, also gleichzeitig auch Instandsetzungsarbeiten erledigt, muss er bei der Ermittlung der umlagefähigen Kosten nach Maßgabe des § 559 Abs.2 BGB eine entsprechende Kürzung vornehmen.

Daher muss sich aus der Erhöhungserklärung ergeben, in welchem Umfang mit den durchgeführten Arbeiten Instandsetzungskosten erspart wurden.

Ausreichend ist hier, wenn der Vermieter den ersparten Aufwand anhand der Angabe einer angemessenen Quote nachvollziehbar darlegt.

Der BGH führt aus, dass es der Zielsetzung des Gesetzgebers widerspräche, 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 materiell-rechtlich 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 überzoge-

ner formeller Anforderungen verlustig zu gehen. Es gilt nach Auffassung des BGH deshalb, der Zweckbestimmung der Vorschrift des § 559b Abs. 1 BGB, dem Mieter die Möglichkeit zur angemessenen Information und Nachprüfung zu geben, unter Abwägung nicht nur seiner, sondern auch der berechtigten Interessen des Vermieters gerecht zu werden. Dabei soll vorrangig vor einer Zumutbarkeitsprüfung in den Blick zu nehmen sein, ob zusätzliche Angaben in der Mieterhöhungserklärung tatsächlich mit einem maßgeblichen Erkenntnisgewinn für den Mieter verbunden wären.

Zur Klärung verbleibender Unsicherheiten bei dem geltend gemachten Mieterhöhungsbetrag wird der Mieter auf sein Auskunfts- und Belegeinsichtsrecht gegenüber dem Vermieter verwiesen.

II. Fazit

Der BGH führt seine bisherige Rechtsprechung fort und untermauert mit seiner jüngsten Entscheidung zur Thematik der Modernisierungsmaßnahmen die vom Gesetzgeber angestrebte Zielsetzung, dem Vermieter einen Anreiz zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen.

Zutreffend erkennt der BGH, dass die Zweckbestimmung der Vorschrift zur Erhöhungserklärung neben den Mieterinteressen auch die berechtigten Interessen des Vermieters berücksichtigen müssen. Der Interessenausgleich wird dadurch geschaffen, dass die Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung in formeller Hinsicht nicht überspannt werden dürfen und der Mieter Einwände über sein Belegeinsichtsrecht geltend machen kann.

Für Vermieter, die eine modernisierende Instandsetzung geplant haben, empfiehlt es sich, neben der Kostenaufstellung für Modernisierungsmaßnahmen eine angemessene Quote für die Instandhaltungskosten anzusetzen, um Streitigkeiten mit dem Mieter zu vermeiden. Außerdem sollten bereits

im Rahmen der Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB die geplanten Maßnahmen entsprechend gründlich erläutert werden, um bei der Mieterhöhungserklärung hierauf Bezug nehmen zu können.

Gerne begleiten wir Sie rechtlich bei der Planung und Durchführung Ihres Modernisierungsvorhabens.

Die eingangs zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist im Volltext [hier](#) kostenlos abrufbar.

Der Autor dankt Herrn Simon Tengler für die Mitarbeit an diesem Beitrag.

Ihr Ansprechpartner für dieses Thema:



Christian Pietsch, LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
+49 (0)30 20670-1734
pietsch@knauthe.com