

Jedenfalls bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen müssen die Gesamtkosten auch auf einzelne Gewerke aufgegliedert werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Hamburg (LG Hamburg), Urteil vom 17.01.2020, 307 S 50/18

I.

Wohnungsmietverträge sind auf lange Zeiträume angelegt. Typischerweise werden diese nicht für bestimmte Zeiträume abgeschlossen, sondern auf unbestimmte Zeit. Oftmals dauern Mietverträge länger als fünf Jahre. Schon aufgrund der Inflation hat ein Vermieter Interesse daran, die Miete anzupassen. Eine dieser Anpassungsmöglichkeiten ist die Modernisierungsmieterhöhung. Die Entscheidung des LG Hamburg verdeutlicht, dass an diese erhebliche formelle Anforderungen zu stellen sind.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger als Vermieter ließ 2015 umfangreiche Modernisierungsarbeiten vornehmen, alleine für Wärmedämmungen an den Außenwänden und der Fassade wurden EUR 606.845,52 ausgegeben.

Mit der besprochenen Klage macht der Kläger unter anderem die für diese Modernisierung ausgesprochene Mieterhöhung geltend. Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch die besprochene Entscheidung des LG Hamburg ist dieser Anspruch zurückgewiesen worden. Das LG Hamburg war der Auffassung, dass die Gesamtkosten der Modernisierung nicht nur auf die einzelnen Arbeiten hätten aufgeteilt werden müssen, sondern innerhalb der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen auch auf die einzelnen Gewerke, wie zum Beispiel Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Gerüst usw. Da dies nicht geschehen sei, sei die Mieterhöhung bereits formell unzulässig.

III.

Führt der Vermieter Modernisierungsarbeiten durch, kann er die Miete erhöhen. Diese Mieterhöhung unterliegt aber sowohl formellen, wie auch materiellen Anforderungen (siehe hierzu meine Beiträge [„Formelle Anforderungen einer Modernisierungsmieterhöhung“](#) und [„Grenzen der Modernisierungsmieterhöhung“](#)).

Eine der formellen Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung ist die Angabe der Gesamtkosten. Wird nicht nur eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, sondern mehrere zeitgleich, reicht es nicht aus, die Gesamtkosten anzugeben. Vielmehr muss angegeben werden wie viel für welche Maßnahme ausgegeben wurde.

**Beispiel:** Vermieter V lässt an der Fassade ein Wärmeverbundsystem anbringen, tauscht die Fenster aus und baut eine neue Heizungsanlage ein.

Im Beispielfall reicht es nicht aus anzugeben, wie viel für die drei Maßnahmen zusammen ausgegeben wurde. Vielmehr muss angegeben werden, wie viel für die Heizungsanlage ausgegeben wurde, wie viel für die das Wärmeverbundsystem und wie viel für die Fenster.

Bei umfangreichen Modernisierungsarbeiten kann es auch notwendig sein, nicht nur anzugeben, wie viel beispielsweise auf den Einbau der Fenster erfolgt, sondern dies auch noch weiter zu unterteilen. Im besprochenen Fall war das LG Hamburg der Auffassung, dass der Kläger bei der Position Wärmeverbundsystem mit über EUR 600.000,00 diese Position auch noch nach Gewerken hätte unterteilen müssen.

IV.

Der Vermieter eine Modernisierung durch, kann er eine Mieterhöhung aussprechen. Diese Mieterhöhung ist aber an formelle und materielle Anforderung gebunden. Ob im Einzelfall die Mieterhöhung des Vermieters diesen Anforderungen genügt, sollte juristisch geprüft werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.