

Wann unterliegt ein Vermieter nach einer Modernisierung nicht der Mietpreisbremse? - Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 11.11.2020, VIII ZR 369/18

I.

Im Rahmen eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses kann der Vermieter die Miete nicht frei erhöhen. Vielmehr kann er die Miete nur erhöhen, wenn eines der gesetzlichen Erhöhungsmerkmale (wie Anpassung zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder Modernisierung) vorliegt. Außerdem kann er die Mieterhöhung nur im Rahmen des jeweils zulässigen vornehmen.

Demgegenüber ist der Vermieter bei einer Neuvermietung grundsätzlich frei, wie er die Miete ansetzt. Um die teilweise sehr stark angestiegenen Mieten bei Neuvermietung zu begrenzen, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass unter bestimmten Voraussetzungen bei einer Neuvermietung die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens um 10% übersteigen darf (sog. Mietpreisbremse, §§ 556d ff. BGB). Ausnahmsweise kann der Vermieter bei Geltung einer Mietpreisbremse trotzdem eine Neumiete verlangen, die mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, z.B. wenn nach Beendigung des alten Mietverhältnisses eine umfassende Modernisierung stattfand. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, wann eine solche umfassende Modernisierung vorliegt.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag von 2016 miteinander verbunden. Nachdem das Mietverhältnis mit dem Vormieter der Beklagten beendet war, hat die Klägerin umfangreiche Arbeiten in der Wohnung durchführen lassen. Nachdem die Beklagten gegenüber der Klägerin gerügt hatten, dass die vereinbarte Miete unzulässig hoch sei, zahlten sie die Miete unter Vorbehalt. Nachdem die Beklagte Auskunft über die Kosten der durchgeführten Arbeiten erteilt hatte, verlangten die Kläger Rückzahlung von EUR 2.253,36 überzahlter Miete. Erst- und zweitinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Revision hin hat der BGH die Sache zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückgegeben und umfangreiche Hinweise dazu gegeben, wie zu bestimmen sei, ob die Ausnahme der umfassenden Modernisierung erfüllt sei.

III.

1.

Bei einer Neuvermietung kann der Vermieter grundsätzlich die Miete frei bestimmen. Er muss sich insbesondere nicht an die Grenzen eines einschlägigen Mietspiegels halten und nicht auf Vergleichswohnungen verweisen. Die Landesregierungen sind aber ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete festzulegen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. In einem solchen Gebiet darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10% übersteigen.

Wesentlich für die Anwendung der sogenannten Mietpreisbremse ist daher, ob die Wohnung in einem Gebiet liegt, welches wirksam zu einem Gebiet erklärt wurde, in dem ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht. Ist dies der Fall, muss in einem nächsten Schritt die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt werden. Durch einen Vergleich zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der tatsächlichen Miete kann dann bestimmt werden, ob die tatsächlich vereinbarte Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

2.

Liegt die Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter den Teil der Miete, der mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt nur fordern, wenn eine Ausnahme von der Mietpreisbremse gegeben ist und er bestimmte Auskünfte unaufgefordert mitgeteilt hat

(siehe § 556g BGB). Hat der Vermieter die Auskunft überhaupt nicht erteilt, kann er dies zwar nachholen. Er muss dann aber zwei Jahre warten, bis er den Teil der Miete, der mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, fordern kann. Die Auskunft muss auch in der gesetzlich vorgesehenen Form erfolgen. Hat der Vermieter zwar die Auskunft erteilt, dabei aber die notwendige Form nicht eingehalten, kann er diesen Verstoß heilen und dann die volle vereinbarte Miete fordern.

**Wichtig:** Der Mieter kann den Teil der Miete, der mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, nicht automatisch zurückverlangen. Er muss vielmehr rügen, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt.

3.

Eine Ausnahme von der Mietpreisbremse ist u.a. gegeben, wenn der Vermieter nach Beendigung des alten Mietverhältnisses eine umfassende Modernisierung vorgenommen hat. Erfolgte die umfassende Modernisierung dagegen noch während des alten Mietverhältnisses, greift die Ausnahme nicht.

**Beispiel:** 1. Vermieter V schließt mit Mieter Alt einen Mietvertrag. Während dieses Mietverhältnisses modernisiert V die Heizung und erhöht die Miete. Drei Jahre später zieht Mieter Alt in eine andere Stadt und beendet das Mietverhältnis. V schließt mit Mieter Neu einen neuen Mietvertrag.

2. V schließt mit Mieter Alt einen Mietvertrag. Mieter Alt kündigt nach drei Jahren dieses Mietverhältnis und zieht aus. V führt eine umfassende Modernisierung des Gebäudes durch und vermietet danach an Mieter Neu.

In Beispiel 1 ist die Modernisierung während des Mietverhältnisses mit Mieter Alt durchgeführt worden, so dass die Ausnahme von der Mietpreisbremse nicht greift. In Beispiel 2 würde dagegen die Ausnahme greifen, da die Modernisierung zwischen den beiden Mietverhältnissen erfolgt.

4.

Wesentlich für diese Ausnahme von der Mietpreisbremse ist auch, ob eine umfassende Modernisierung vorliegt. Der BGH hat in der besprochenen Entscheidung präzisiert, dass zu einer umfassenden Modernisierung einerseits gehört, dass Kosten aufgewandt werden, welche die Arbeiten einem Neubau gleichwertig erscheinen lassen. Dies ist nach dem BGH gegeben, wenn die Kosten mindestens 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreichen.

**Wichtig:** Aus diesen Kosten sind alle Kosten heraus zu rechnen, die entweder einem konkret notwendigen Instandsetzungsbedarf dienen, oder einen Bauteil betreffen, der bereits einen nicht unerheblichen Anteil seiner zu erwartenden Gesamtlebensdauer erreicht hat.

Liegen Kosten vor, die 1/3 der bei einem Neubau erforderlichen Kosten erreichen oder übersteigen muss weiter festgestellt werden, ob durch die Arbeiten eine solch qualitative Verbesserung des Wohnungszustandes in wesentlichen Bereichen erreicht wird, welche es als gerechtfertigt erscheinen lassen die Arbeiten mit einem Neubau gleichzustellen. Nach dem BGH sind die Kosten und die qualitative Verbesserung gleich wichtig.

IV.

Liegt die vermietete Wohnung in einem Gebiet, welches wirksam zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurde, muss der Vermieter grundsätzlich die sogenannte Mietpreisbremse einhalten. Die Miete darf dann nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In bestimmten Fällen, u.a. wenn eine umfassende Modernisierung vorliegt, kann die Anwendung der

Mietpreisbremse ausgeschlossen sein. Ob im Einzelfall eine umfassende Modernisierung vorliegt muss genau bestimmt und juristisch geprüft werden. Hält der Vermieter die Mietpreisbremse nicht ein kann der Mieter zu viel gezahlte Miete nicht automatisch zurückfordern, sondern muss dies rügen. Auch hier ist eine sorgfältige juristische Prüfung notwendig. 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.