

Welche Abzüge müssen bei einer Modernisierungsmieterhöhung vorgenommen werden? – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 17.06.2020, VIII ZR 81/19

I.

Vermieter sollen einen Anreiz haben, Bestandsgebäude durch Modernisierung an den Stand der Technik heranzuführen bzw. den Stand der Technik zu halten. Daher stellt der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Verfügung, nach Modernisierung einer Mietwohnung eine Mieterhöhung vorzunehmen. Der Vermieter muss aber ersparte Instandsetzungskosten von den aufgebracht Modernisierungskosten abziehen. Eine neuere Entscheidung des BGH verlangt vom Vermieter auch einen Abzug bei Bauteilen, die bereits einen erheblichen Teil ihrer Lebensdauer hinter sich gebracht oder gar die üblicherweise zu erwartende Lebensdauer bereits überschritten haben.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagten ließen verschiedene Modernisierungsarbeiten durchführen und sprachen eine Modernisierungsmieterhöhung aus. Die Klägerin begehrt mit der Klage die Feststellung, dass die erklärte Mieterhöhung unberechtigt sei und die Miete sich nicht erhöht habe. Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden. Auf die Berufung hin ist der Klage nur teilweise stattgegeben worden. Der BGH hat die Sache zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Er hat festgestellt, dass ein Abzug bei den Modernisierungskosten nicht nur vorzunehmen sei, wenn der Vermieter sich die Beseitigung konkret bestehender Mängel erspart habe, sondern auch, wenn das betreffende Bauteil oder die Einrichtung bereits einen erheblichen Teil seiner Lebensdauer hinter sich habe.

III.

1.

Führt der Vermieter Arbeiten aus, die im Rechtssinne eine Modernisierung darstellen (siehe § 555b BGB) steht ihm die Möglichkeit offen, eine Mieterhöhung wegen dieser Modernisierungen vorzunehmen (sogenannte Modernisierungsmieterhöhung).

Der Vermieter kann die Kosten der Modernisierungsarbeiten ansetzen. Lag bei dem betreffenden Bauteil aber ein Mangel vor, dessen Beseitigung sich der Vermieter durch die Modernisierung erspart hat, muss er diese Kosten von den Modernisierungskosten abziehen.

Beispiel: Die Wohnung des Mieters wird durch eine Heizung mit Wärme versorgt. An der Heizung tritt ein Defekt auf, weshalb diese nicht mehr funktioniert. Die Beseitigung des Mangels würde EUR 10.000,00 kosten. Anstatt die Heizung zu reparieren kauft Vermieter V eine moderne Heizung, die zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie beiträgt. Die neue Heizung kostet EUR 30.000,00.

Im Beispielfall muss V von den Kosten in Höhe von EUR 30.000,00 die ersparten Instandsetzungskosten von EUR 10.000,00 abziehen.

2.

Nach der besprochenen Entscheidung des BGH muss der Vermieter nicht nur einen Abzug vornehmen, wenn ein konkreter Mangel besteht, sondern auch wenn er Bauteile oder Einrichtungen austauscht, die bereits erheblich abgenutzt sind. Dies war bereits für den Fall anerkannt, dass der Mieter eine Einrichtung der Mietwohnung beschädigt. Auch in diesem Fall musste sich der Vermieter einen sogenannten Abzug „Neu für Alt“ gefallen lassen.

Beispiel: In der Wohnung des Mieters M ist ein PVC-Boden verlegt. M beschädigt diesen PVC-Boden. Im Zeitpunkt des Schadens ist der PVC-Boden bereits 13 Jahre alt.

Im Beispielsfall kann V nicht den vollen Schadensersatz geltend machen, sondern muss sich einen Abzug „Neu für Alt“ gefallen lassen. Dieser Abzug berechnet sich durch einen Vergleich zwischen der normalerweise anzunehmenden Lebensdauer eines Gegenstandes und dem Alter des beschädigten Gegenstandes im Schadenszeitpunkt. Im Beispielsfall beträgt die Lebensdauer eines PVC-Bodens je nach Qualität zwischen 8-15 Jahren. Je nachdem welche Qualität der PVC-Boden hatte muss sich V entweder einen kompletten Wertverlust anrechnen lassen (wenn die durchschnittliche Lebensdauer 13 Jahre oder weniger betrug) oder zumindest einen Abzug von 13/14 oder 13/15 (wenn die Lebensdauer 14 Jahre bzw. 15. Jahre betrug).

Nach der Entscheidung des BGH ist dies nunmehr auch auf Modernisierungsmieterhöhungen anzuwenden. Vermieter müssen daher das Alter des ausgetauschten Bauteils ins Verhältnis zu dessen üblicher Lebenserwartung setzen und von den Kosten der Modernisierung einen entsprechenden Abzug vornehmen. Wie dieser Abzug genau vorzunehmen ist, steht noch nicht abschließend fest, der BGH hat hierzu nichts ausgeführt.

Wichtig: Unterläßt der Vermieter den Abzug, ist die Modernisierungsmieterhöhung im schlimmsten Fall insgesamt unwirksam, ebenso wie wenn der Vermieter den Abzug bei Vorliegen eines Mangels unterläßt. Mindestens aber ist die Modernisierungsmieterhöhung inhaltlich falsch und die Mieterhöhung kann erst nach Korrektur dieses Fehlers verlangt werden.

IV.

Führt der Vermieter eine Modernisierung durch, kann er zu einer sogenannten Modernisierungsmieterhöhung berechtigt sein. Gegebenenfalls muss er aber von den Modernisierungskosten Abzüge wegen ersparter Instandsetzungskosten vornehmen oder auch einen Abzug „Neu für Alt“. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter bestehen neben diesem Aspekt noch eine Reihe weiterer Fallen, die zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen können. Hier ist sorgfältige juristische Beratung empfehlenswert. 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.