

Keine Umlage von Instandhaltungskosten bei der Modernisierungsmieterhöhung

Der Abzug für einen Instandhaltungsanteil muss im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt werden, auch wenn eine Reparatur am jeweiligen Bauteil noch nicht fällig war. Dies hat der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden.

Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 17.06.2020, VIII ZR 81/19) lag ein Fall zugrunde, in dem ein Vermieter an dem vom Mieter bewohnten Haus mehrere Arbeiten durchführen ließ. Unter anderem wurden die ca. 60 Jahre alte Wohnungstür, die ebenso alten Treppenhausfenster und Haustüren, sowie die Briefkastenanlage gegen jeweils neue ausgetauscht. Die ausgetauschten Bauteile waren nicht defekt, sondern allesamt funktionstüchtig.

Der Vermieter führte diese Maßnahmen als Modernisierungsarbeiten durch und legte im Rahmen der Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung die vollständigen Kosten für den Austausch zugrunde. Er berief sich darauf, dass es sich zwar schon um ältere Bauteile gehandelt habe, die aber allesamt funktionsfähig gewesen seien und somit eine Instandsetzung nicht fällig gewesen wäre.

§ 559 Abs.1 BGB erlaubt es dem Vermieter, nach der Durchführung von Modernisierungsarbeiten eine Mieterhöhung vorzunehmen. Hierbei wird die jährliche Miete um 8 % der aufgewendeten Kosten erhöht. § 559 Abs. 2 BGB sieht vor, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen, also Reparaturen notwendig gewesen sind, nicht berücksichtigt werden dürfen. Lange Zeit wurde dies von vielen Juristen derart ausgelegt, dass ein Abzug für Erhaltungsmaßnahmen nur dann durchgeführt werden musste, wenn es auch einen tatsächlichen Reparaturbedarf gab, wenn also ein fälliger Instandsetzungsbedarf vorlag.

Dem ist der BGH nunmehr entgegengetreten. Auch ohne einen bereits fälligen Instandsetzungsbedarf sind die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen abzuziehen, wenn zum Zeitpunkt der Modernisierung ein nicht unerheblicher Teil der Nutzungsdauer der ausgetauschten Bauteile verstrichen war.

Hierbei spielt es keine Rolle, ob diese tatsächlich defekt waren oder noch funktionstüchtig. „Dieses Urteil des Bundesgerichtshofes ist absolut zu begrüßen und wichtig für alle Mieterhaushalte,“ erklärt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. „Der BGH erschwert mit dieser Entscheidung, dass der Vermieter künftig anfallende Instandhaltungskosten durch eine rechtzeitige Modernisierungsmaßnahme auf den Mieter umlegen kann. Der Sinn der Modernisierungsmieterhöhung soll es sein, den Mieter an Kosten zu beteiligen für die er im Gegenzug einen tatsächlich höheren Gebrauchswert an der Mietsache erhält. Eine Instandhaltung alter Bauteile, deren Lebensdauer zu einem nicht unerheblichen Teil verstrichen ist, muss der Vermieter selber tragen.“

Die Höhe des nicht umlagefähigen Instandhaltungsanteils wird zukünftig zu schätzen sein. Zu berücksichtigen ist dabei das Alter des erneuerten Bauteils und die übliche Lebensdauer, die es normalerweise hätte erreichen können.

2.978 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 47.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dorsten, Dortmund, Herne und Wuppertal.