

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Mieterhöhung nach Modernisierung

Eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist auch dann formal wirksam, wenn die durch die Baumaßnahme - hier Wärmedämmung an der Außenfassade - bewirkte Energieeinsparung nicht im Detail vorgerechnet wird, sondern nur mit Hinweis auf die Modernisierungskündigung erklärt wird, dass auf die Außenfassade eine Thermoisolierung von 140 mm aufgebracht werden soll bzw. aufgebracht wurde. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 121/17) erklärte, dass dem Mieter vielfach eine Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung auch aufgrund der Erläuterungen im Erhöhungsschreiben nur unter Hinzuziehung sachkundiger Personen möglich sein wird. Bei Baumaßnahmen, für deren Beurteilung es umfangreicher technischer Darlegungen bedürfe, sei es deshalb ausreichend, wenn der Vermieter die durchgeföhrte bauliche Maßnahme so genau beschreibt, dass der Mieter allein anhand dessen - wenn auch unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person - beurteilen kann, ob die Baumaßnahme als Modernisierung zu werten ist. Das bedeutet, der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung die durchgeföhrte Maßnahme schlagwortartig bezeichnen und so beschreiben, dass überschlägig beurteilt werden kann, ob die Baumaßnahme eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.

Werden mit der Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf die Mieter umgelegt werden. Das bedeutet, aus der Modernisierungsmieterhöhung muss hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeföhrten Maßnahmen fällige Instandhaltungskosten erspart wurden. Macht der Vermieter hier keinen Abzug und geht er vielmehr davon aus, dass die Baumaßnahme als reine Modernisierungsmaßnahme zu begreifen ist, ist die Mieterhöhung formal wirksam. Die Frage, ob nicht doch ein Abzug für Instandsetzungen durchzuführen ist, ist eine Frage der inhaltlichen Begründetheit der Mieterhöhung, und muss also geprüft werden, wenn es um die Frage geht, ob der Umfang der Mieterhöhung gerechtfertigt ist oder nicht.

### Aktuelle Infos

- Beratungs- und Prozess-Statistik 2017:** 26.933 Mal standen sich 2017 Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland gegenüber. Damit sank die Zahl der Mietrechtsprozesse auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Gleichzeitig bleibt der Rechtsberatungsbedarf der Mieterinnen und Mieter unverändert hoch. Rund 1,1 Millionen Rechtsberatungen haben die Juristen der mehr als 300 örtlichen Mietervereine durchgeführt. 97 % aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt - auch ein Grund für die immer niedrigeren Prozesszahlen. Beratungsthema Nr. 1 beim Deutschen Mieterbund bzw. in örtlichen DMB-Mietervereinen waren, wie schon in den Vorjahren, die Betriebskosten. 36,6 % aller Rechtsberatungen bezogen sich auf diese so genannte zweite Miete. Zweithäufigstes Beratungsthema waren Wohnungsmängel mit 17,6 % und an dritter Stelle kommen schon Mieterhöhungen mit 11,7 %. Allgemeine Vertragsangelegenheiten - Fragen nach Rechten und Pflichten aus dem Mietverhältnis, zum Abschluss des Mietvertrages, zur Haustierhaltung usw. - belegten mit 8,6 % Platz 4 der häufigsten Beratungsthemen. Es folgen die Themen Mietkaution (6,1 %), Vermieterkündigung (5,5 %), Schönheitsreparaturen (4,8 %), Modernisierung (4,2 %), Mieterkündigung (2,1 %) und Umwandlung/Eigentümerwechsel (0,7 %).
- Grundsteuer:** Nachdem das Bundesverfassungsgericht die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine Reform bis Ende 2019 gefordert hat, diskutiert die Politik, wie die Grundsteuer künftig berechnet werden soll. Nach einem Vorschlag des Bundesfinanzministers Olaf Scholz, der als Maßstab auf die Fläche des Grundstücks, den Bodenwert und die Miethöhe abstellen will, könnte sich die Grundsteuer insbesondere für Mieter in teuren Wohnungen deutlich erhöhen. Der Deutsche Mieterbund fordert, dass die Grundsteuer nicht länger auf die Mieter abgewälzt werden darf. Sie ist eine Eigentumssteuer und muss von Eigentümern bezahlt werden, auch von Vermietern. Zwischenzeitlich haben die SPD und jetzt auch die Justizministerin diese Forderung aufgegriffen und schlagen vor, per Gesetz klarzustellen, dass die Grundsteuer nicht länger zu den umlegbaren Betriebskosten gehören darf. Auch Bündnis 90/Die Grünen und die Linke unterstützen die Forderung des Deutschen Mieterbundes.

### Mieter-Tipp

#### Heizkessel

Der Austausch einer alten und störungsanfälligen Heizungsanlage, die immer wieder ausfällt, ist eine Instandsetzungsmaßnahme, die der Vermieter bezahlen muss, und keine Modernisierung (LG Berlin 64 S 73/17).

*Einen guten Rutsch und ein gesundes neues Jahr wünscht Ihnen das Redaktionsteam von Mieterbund24.*



DMB Rechtsschutz  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



**Neu . Neu . Neu**  
**Das Mieter-Handbuch**  
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



**Mieterlexikon 2018/2019**  
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)