

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0271]

Modernisierung - Abzug von noch nicht fälligen Instandsetzungsmaßnahmen?

Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, nach § 559 Abs. 2 BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 Az. VIII ZR 81/19

Der Fall:

Im Mai 2015 kündigten die Vermieter den Mietern verschiedene bauliche Veränderungen und eine Erhöhung der Miete nach Abschluss der Arbeiten an.

Diese umfassten unter anderem die Umstellung der Heizungsanlage von einer Beheizung mittels Gastherme auf Fernwärme, die Erneuerung der etwa 60 Jahre alten Eingangstür zur Wohnung der Klägerin, der ebenso alten Treppenhauseinfenster und Haustüren (Haupt- und Nebeneingang) nebst Briefkastenanlage, die Neuverlegung von elektrischen Leitungen samt Erneuerung der Hausbeleuchtung einschließlich des erstmaligen Einbaus von Bewegungsmeldern sowie einer Gegensprechanlage, den Austausch der

Fenster in der Wohnung der Klägerin und die erstmalige Wärmedämmung des Dachs, der Fassade sowie der Kellerdecke. Nach Abschluss der Arbeiten erhöhten die Vermieter im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung die Miete. Bei der Berechnung der Mieterhöhung setzten sie die für die Erneuerung der genannten Teile angefallenen Kosten in voller Höhe an, ohne Abzug anteiliger ersparter Instandhaltungskosten

Die Mieterin war mit der Mieterhöhung nicht einverstanden und klagte auf Feststellung, dass die Mieterhöhung unberechtigt war.

Das Problem:

Gemäß § 559 Abs. 2 BGB gehören Kosten, die für Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, nicht zu den aufgewendeten Kosten einer Modernisierungsmaßnahme; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln und entsprechend abzuziehen.

Im vorliegenden Fall ging es unter anderem um die Frage, ob für die alten, aber noch funktionsfähigen Bauteile (Haus- und Wohnungseingangstüren, Treppenhauseinfenster, Briefkastenanlage), ein fiktiver Instandsetzungsanteil heraus gerechnet werden muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hebt das Urteil des Landgerichts auf und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück.

Das Berufungsgericht folgte einer Meinung in der Literatur, wonach kein Instandsetzungsanteil abgezogen an älteren Bauteilen abgezogen werden muss, wenn die Bauteile noch funktionsfähig sind und keinen Mangel aufweisen.

Der BGH vertritt eine andere Auffassung, wonach bei einer Modernisierung von Bauteilen nicht die aufgewendeten Kosten vollständig auf den Mieter umgelegt werden können, wenn zum Zeitpunkt der Modernisierung zwar noch kein „fälliger“ Instandsetzungsbedarf bestand, aber bereits ein erheblicher Teil der Nutzungsdauer verstrichen war. In solchen Fällen ist ein Abzug der anteilig ersparten Instandsetzungskosten erforderlich.

Der Anteil der Kosten, der auf die Modernisierung entfällt und umlagefähig ist und der nicht umlagefähige Instandhaltungsanteil werden durch Schätzung ermittelt. Diese orientiert sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad.

Praxis-Tipp:

Zukünftig muss bei Modernisierungsmaßnahmen darauf geachtet werden, dass auch bei älteren Bauteilen – je nach Abnutzung und Lebensdauer – ein Abzug erfolgt. Bei umfangreichen Maßnahmen wird die Ausführung sicherlich durch einen Baufachmann begleitet, der den Eigentümer oder Verwalter entsprechend beraten und eine seriöse Schätzung dieser Kosten vornehmen kann. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ