

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Abzug Instandhaltungsanteil bei  
Modernisierungsmieterhöhung

– BGH, Urteil vom 17. Juni 2020, Az. VIII ZR 81/19)

## → Abzug Instandhaltungsanteil bei Modernisierungsmieterhöhung

---

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

Bei einer Modernisierungsmieterhöhung ist ein Anteil für Instandhaltung auch abzuziehen, wenn die ersetzten Bauteile keinerlei Erhaltungsmaßnahmen bedurften.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter einer Wohnung nach vorheriger Ankündigung diverse Modernisierungsmaßnahmen im Haus durchführen lassen. Unter anderem wurden die 60 Jahre alte Wohnungstür, die ebenso alten Treppenhausfenster, die Haustür sowie die Briefkastenanlage ersetzt. Bis zu den Baumaßnahmen waren alle Bauteile funktionstüchtig und mangelfrei. Nach Abschluss der Bauarbeiten erklärte der Vermieter die Erhöhung der Miete aufgrund Modernisierung. Dabei setzte er die für die Erneuerung anfallenden Kosten in voller Höhe an ohne anteilig ersparte Instandhaltungskosten in Abzug zu bringen. Die Mieterin der betreffenden Wohnung erklärte sich nicht mit der Erhöhung der Miete einverstanden und klagt auf Feststellung, dass die Mieterhöhung nicht berechtigt ist. Während das Amtsgericht die Klage stattgegeben hat, wies das Landgericht die Klage zurück, da die streitgegenständliche Mieterhöhung nicht zu beanstanden sei.

Der BGH hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und das Verfahren dorthin zurück verwiesen. Nach Ansicht des BGH hätte der Vermieter die Kosten für den Austausch der alten Bauteile bei der Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung nicht vollständig ansetzen dürfen. Zwar sei eine Mieterhöhung um 8 Prozent (seit 2019) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zulässig, allerdings sind Kosten, welche für die Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gerade nicht zu den aufgewendeten Kosten zu zählen. Bei einer Modernisierung von Bauteilen könne der Vermieter die dafür auf-

gewendeten Kosten nicht vollständig auf den Mieter umlegen, wenn im Erneuerungszeitpunkt ein erheblicher Teil ihrer Nutzungsdauer bereits verstrichen war. Ein Abzug der ersparten Instandhaltungskosten habe dennoch stattzufinden. Es komme, so der BGH, hierfür nicht auf einen fälligen Instandsetzungsbedarf der betroffenen Bauteile an. Dies ergebe sich auch aus dem Sinn und Zweck des Gesetzes. Dieses soll nämlich die Verbesserungen des Mietobjektes fördern, indem der Vermieter die dadurch entstehenden Kosten auf den Mieter umlegen kann.

Der BGH bringt weiter vor, dass die Interessen des Mieters dadurch gewahrt seien, dass er von einer Erhöhung des Gebrauchswerts profitiert. Der Gesetzgeber habe auch nicht gewollt, dass der Vermieter künftig anfallende, grundsätzlich vom Vermieter zu tragende Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen durch geschicktes Umgehen (Vornahme der Modernisierung kurz vor Fälligkeit der Instandsetzungsmaßnahme) auf den Mieter umlegen kann. Der Anteil der Kosten, welcher auf die Modernisierung entfällt und umlagefähig ist sowie der nicht umlagefähige Instandhaltungsanteil werden durch Schätzung ermittelt, wofür die übliche Lebensdauer und der tatsächliche Abnutzungsgrad des Bauteils herangezogen werden.

### Fazit:

Keine gute Nachricht für Vermieter. Der BGH definiert mit dieser Entscheidung einen Abzugsposten, der bei Mieterhöhungen nach Modernisierung praktisch immer abzuziehen ist. Dies ist im Rahmen von Modernisierungsmieterhöhungen unbedingt zu berücksichtigen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 18. August 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.