

Carsten Wilke

Mietrecht:

Umlage Kosten baulicher Maßnahmen des Vermieters

- Kurzschrift

Impressum

Autor
Carsten Wilke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Wilke & Coll.

© 2015 Carsten Wilke
Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.

Kein Teil dieses Werkes darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Einwilligung des Autors in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutzgesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürfen.

Eine Haftung für die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen kann trotz sorgfältiger Prüfung vom Autor nicht übernommen werden.

Inhalt

Impressum	2
Umlage von Kosten baulicher Maßnahmen des Vermieters gem. § 559 BGB	4
Index	10

Umlage von Kosten baulicher Maßnahmen des Vermieters gem. § 559 BGB

Neben der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Anpassung der Miete auf das allgemeine Mietniveau kann der Vermieter auch die Miete nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. Hintergrund dieser Regelung ist, dass der Gesetzgeber wohnwertverbessernde Maßnahmen unterstützt.

Mieterhöhungen nach Modernisierungen sind daher möglich, wenn der Vermieter Maßnahmen zur

- Verbesserung der Wohnqualität,
- Energieeinsparung oder
- Umsetzung gesetzlicher Verpflichtungen

durchführt.

Bei der Wohnraummiete ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB kraft Gesetzes durch einseitige Erklärung des Vermieters möglich.

In Abweichung hierzu muss bei Gewerberaum die Mieterhöhung nach Modernisierung vertraglich vereinbart werden, da die Vorschrift § 559 BGB nur auf Wohnraummietrecht anwendbar ist.

Eine Bezugnahme in Gewerberaummietverträgen auf Bestimmungen zur Miethöhe im Wohnraummietrecht ist nur als Individualvereinbarung zulässig und daher eng auszulegen.

PRAXISTIPP

Es empfiehlt sich daher bei Gewerberaummietverträgen, die Mieterhöhung nach Modernisierung im Mietvertrag in einem eigenen Kapitel über die Miethöhe anzusiedeln und die entsprechenden Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches hierbei durch Wiedergabe des vergleichbaren Gesetzestextes zu übernehmen, anstatt nur auf die Paragraphen zu verweisen.

Es ist jedoch darauf zu achten, dass wegen der möglicherweise nicht gegebenen Wirksamkeit einer solchen allgemeinen Geschäftsbedingung hier auch das richtige Kapitel im Mietvertrag angesetzt wird.

BEISPIEL

Z. B. eine Einordnung einer entsprechenden Regelung unter der Überschrift „Duldungspflicht“ dürfte nicht ausreichen, da es sich hier dann um eine überraschende Klausel im Sinne der Vorschriften zu allgemeinen Geschäftsbedingungen (§ 305 c BGB) handeln würde und eine Unwirksamkeit gegeben wäre.

Grundsätzlich sind die Regelungen des Wohnraummietrechts im Rahmen eines Gewerberaummietverhältnisses zulässig.

PRAXISTIPP

Was im Wohnraummietrecht durch den Gesetzgeber ermöglicht ist, muss nach entsprechender Vereinbarung erst recht im Gewerberaummietrecht möglich sein, in welchem mehr Freiheiten gegeben sind. Es macht also bei der Verhandlung einzelner Regelungen in Gewerberaummietverträgen stets Sinn, Regelungen des Wohnraummietrechts im Blick zu behalten und unter Umständen zu übernehmen. Diese sind stets wirksam und halten jeder gerichtlichen Prüfung Stand.

Es ist daher eine entsprechende Regelung entsprechend der Wohnungsgesetze zu empfehlen.

Bei Vorliegen einer entsprechenden Vereinbarung gilt das zum Wohnraummietrecht im späteren Verlauf Dargelegte bei Gewerberaummietverträgen entsprechend.

Die folgenden Modernisierungsmaßnahmen sollen eine kleine Übersicht geben.

Diese Übersicht soll ohne Anspruch auf Vollständigkeit mögliche Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechenden Mieterhöhungsmöglichkeiten aufzeigen:

- Anschluss an das Kabelnetz
- Erstmaliger Einbau einer Sammelantenne
- Sanierung der Außenfassade mit entsprechenden Energieeinsparungen bzw. Wärmedämmungen
- Erstmaliger Einbau eines Badezimmers oder sanitärer Einrichtungen
- Modernisierung von veralteten sanitären Einrichtungen z. B. bei Einbau einer bisher nicht vorhandene Inntoilette, eines Bades, einer Duschecke oder räumlichen Trennung von Bad und WC
- Ersetzen einer Sitzbadewanne durch eine Vollbadewanne
- Ergänzende Verfließung des Bades bis zur Decke
- Erstmaliger Einbau eines Balkons
- Verbesserung von Belichtung und Belüftung z. B. durch Einbau von zusätzlichen Fenstern
- Ersetzen eines vorhandenen Bodens durch Parkett, wenn es sich zum Beispiel vorher um Teppichboden gehandelt hat
- Eine Dachbodenisolierung, wenn hierdurch eine Energieeinsparung erfolgt
- Installationen einer Dunstabzugshaube in der Küche
- Einbau einer einbruchhemmenden Wohnungseingangstür
- Sanierung der Elektroinstallation, wenn dadurch für den Mieter eine höhere Stromentnahme möglich wird
- Einbau eines F I-Schalters

- Energiesparmaßnahmen im Allgemeinen z. B. Außenfassade, Dachbodenisolierung, Fenster, Heizung oder Einsparung von Strom
- Der Einbau eines Fahrstuhls
- Einbau einer Gegensprechanlage
- Einrichtung eines Trockenraumes, einer Waschküche oder eines Fahrradraumes, wenn diese Einrichtungen vorher nicht vorhanden waren

Umstellung einer Ölheizung auf Gas, wenn Energieeinsparung hierdurch erfolgt oder von Kokscentralheizung auf Fernwärme, wenn entsprechende Energieeinsparung gegeben ist

- Einbau einer Zentralheizung statt Kohleöfen
- Fußleistenheizung
- Maßnahmen zum Anschluss an die gemeindliche Kanalisation
- Verbesserung der Kochmöglichkeiten, wenn der Gebrauchswert merkbar erhöht wird, z. B. bei einem Austausch eines dreiflammigen gegen einen vierflammigen Herd
- Verlegung von Leitungen unter Putz
- Neueinbau von Rollläden wegen Einbruchschutz und Schutz vor Sonneneinstrahlung
- Schaffung neuen Wohnraums
- Schallschutz (insbesondere Fenster)
- Spardrucker am WC wegen der Wassereinsparung
- Schaffung zusätzlicher Stellplätze
- Austausch alter Heizungsventile gegen Thermostatventile

Grundsätzlich ist also immer dann eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gegeben, wenn eine Energieeinsparung oder die Erhöhung des Wohnwertes die Folge ist.

Vorüberlegungen

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass nur tatsächliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Mieterhöhung führen.

Abzugrenzen hiervon sind einfache Instandhaltungskosten bzw. Instandsetzungsmaßnahmen.

Gemäß § 535 BGB schuldet der Vermieter ein funktionierendes und mangelfreies Mietobjekt.

Der Austausch von Fenstern oder einer Gegensprechanlage, welche mangelhaft ist, führt daher zu keinem Mieterhöhungsanspruch.

Die Abgrenzung kann jedoch teilweise schwierig sein.

BEISPIEL

Wenn zum Beispiel alte nicht isolierte Einfachglasfenster gegen Isolierglasfenster ausgetauscht werden, handelt es sich hier teilweise um Instandsetzungsarbeiten und zum anderen teilweise um Modernisierungsarbeiten. Der Anteil der Instandsetzung für die alten Fenster ist daher rechnerisch aus den Gesamtkosten herauszurechnen und dann kann nur die Differenz als Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Es handelt sich in solchen Fällen um die so genannten „fiktiven Instandsetzungskosten“.

Ein weiterer Streitpunkt ist bei baulichen Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser, ob solche Einsparungen tatsächlich zu erwarten sind bzw. eintreten und wenn ja in welcher Höhe.

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass es ausreichend ist, Tatsachen darzulegen, aus denen sich eine dauerhafte Energieeinsparung ergibt, was nicht unbedingt in Form einer umständlichen Wärmebedarfsberechnung erfolgen muss. (BGH, WuM 2002, 366).

Zu empfehlen ist eine Wärmebedarfsberechnung durch einen Architekten jedoch dennoch.

PRAXISTIPP

Die Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist neben der Mieterhöhung nach Modernisierung gem. § 559 BGB möglich. Es empfiehlt sich daher, zunächst eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchzuführen und anschließend eine solche nach § 559 BGB. Hierbei ist jedoch auch die Kappungsgrenze zu berücksichtigen. Die sich ergebende Miete darf daher nicht höher sein als die Ausgangsmiete zuzüglich 20% hiervon, zuzüglich des Modernisierungszuschlages.

Der Modernisierungszuschlag gem. § 559 BGB, führt dazu dass die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden kann.

Bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung zu berücksichtigende Aspekte

Im Rahmen der Mieterhöhung wegen einer Modernisierung nach § 559 BGB sind sämtliche durchgeführte Maßnahmen zu bezeichnen und es ist zu begründen, inwieweit hierdurch eine Wertverbesserung, Energieeinsparung oder sonstige Änderung herbeigeführt wird.

- Es sind auch sämtliche aufgewendeten Kosten für jede einzelne Maßnahme möglichst detailliert darzustellen.
- Auch sind die einzelnen Rechnungspositionen der ausführenden Firmen darzustellen.

- Wichtig: Die im Rahmen einer Modernisierung (Beispiel: Ersatz alter Fenster durch Isolierglasfenster) ersparten bzw. enthaltenen Instandsetzungskosten sind in Abzug zu bringen.
- Der Verteilungsmaßstab ist darzustellen. Es ist darzulegen, inwieweit sich die Kosten auf die einzelnen Wohnungen verteilen.
- Hiernach ist dann nach diesem Verteilungsschlüssel die rechnerische Verteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Wohnungen und Zeiträume vorzunehmen.
- Nach Darstellung der bisherigen Miete ist dann der konkrete Erhöhungsbetrag darzustellen.
- Gegebenenfalls vereinnahmte öffentliche Förderungsbeträge sind in Abzug zu bringen.
- Für den Fall, dass durch die Modernisierungsmaßnahmen neue Mietnebenkosten entstehen, sind diese darzulegen.
- Zum Schluss ist noch die Angabe des Zeitpunkts notwendig, ab welchem die Erhöhung verlangt wird.

Im Einzelnen:

Die Durchführung mancher Modernisierungsmaßnahmen kann dazu führen, dass -z. B. bei der Installation eines Fahrstuhls oder einer neuen Heizung- Mietnebenkosten entstehen, welche zuvor nicht anfielen und daher nicht vereinbart waren.

Soweit es sich um ein Wohnraummietverhältnis handelt oder im Rahmen eines Gewerberaummietvertrages entsprechende weit reichende vertragliche Regelungen gegeben sind, besteht ein Anspruch auf entsprechende Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung und die Möglichkeit einer entsprechenden Abrechnung.

PRAXISTIPP

Zu empfehlen ist jedoch, die nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen neu entstehenden Nebenkostenpositionen im Rahmen der Mieterhöhungserklärung bereits zu benennen.

Der Fälligkeitszeitpunkt für die Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung kann erst durchgeführt werden, wenn die Maßnahmen vollständig abgeschlossen sind.

Die Mieterhöhungserklärung selbst darf auch erst nach Fertigstellung der Wertverbesserungsmaßnahmen abgegeben werden.

Die Erhöhungserklärung wirkt zum 1. des 3. Monats nach ihrem Zugang.

PRAXISTIPP

Ist dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht in der Modernisierungsankündigung mitgeteilt worden oder überschreitet der geforderte Erhöhungsbetrag denjenigen aus der Modernisierungsankündigung um mehr als 10%, so tritt die Erhöhung gemäß § 559 b Abs. 2 S. 2 BGB erst 6 Monate später in Kraft. Es ist also bereits vor Einleitung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Ankündigung eine möglichst exakte Schätzung der späteren Mieterhöhung vorzunehmen und diese entsprechend darzulegen.

PRAXISTIPP

Im Gegensatz zu § 558 BGB ist die Mieterhöhung bereits wirksam durch Abgabe. Eine Zustimmungserklärung wie im Rahmen der obigen Ausführungen hierzu ist hier nicht notwendig.

PRAXISTIPP

Auch das Mieterhöhungsverlangen nach § 559 BGB löst ein Sonderkündigungsrecht des Mieters gem. § 561 Abs. 1 BGB aus. Insoweit sollte auch bei der Überlegung zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zuvor gründlich geprüft werden, ob –je nach Marktlage– mit einer Kündigung des Mieters und darauf folgenden Leerstand gerechnet werden muss.

Index

Außenfassade 5
Badezimmer 5
Belichtung 5
Belüftung 5
Dachbodenisolierung 6
Dunstabzugshaube 5
Einbruchschutz 6
Energieeinsparungen 5
Energiesparmaßnahmen 6
Fahrradraum 6
Fahrstuhl 6
Fälligkeitszeitpunkt für die Mieterhöhung 8
Gegensprechanlage 6
Heizungsventile 6
Kabelnetz 5
Modernisierungsmaßnahmen 4
Parkett 5
Sammelantenne 5
Schallschutz 6
Spardrucker am WC 6
Stellplätze 6
Teppichboden 5
Thermostatventile 6
Trockenraum 6
Verfliesung 5
Waschküche 6
Wohnungseingangstür 5
wohnerwertverbessernde Maßnahmen 4
Zentralheizung 6