



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

BGH, Urt. v. 19.7.2023 – VIII ZR 416/21 - Modernisierungsmieterhöhung und Drittmittelanrechnung – KfW-Mittel und Bestätigung der „Gewerkeaufgliederungs“- Rechtsprechung

Der Bundesgerichtshof entschied zur formellen Wirksamkeit einer Modernisierungsmieterhöhung. Hierbei beschäftigte er sich zum einen mit seiner bisherigen Rechtsprechung zur „Gewerkeaufgliederung“ und zum anderen mit den Anforderungen zur Drittmittelanrechnung (§ 559a BGB).

Der Kläger ist Mieter einer Berliner Wohnung. Die Vermieterin kündigte 2018 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sowie parallele Instandhaltungsarbeiten an und wies in diesem Zusammenhang darauf hin, KfW-Fördermittel beantragen zu wollen. Nach Abschluss der Arbeiten verlangte sie mit Schreiben vom 24.4.2019 eine Mieterhöhung um 83,79 € monatlich. Der Mieter zahlte den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge unter Vorbehalt der Rückforderung. Die Kostenzusammenstellung enthielt die Gesamtkosten, ausgewiesene Instandhaltungskosten, die anteiligen Modernisierungskosten sowie den auf die Wohnung des Klägers entfallenden Betrag.

Der Mieter hielt die Erklärung wegen fehlender Kostengliederung und wegen fehlenden Angaben zu möglichen Drittmitteln für formell unwirksam und klagte auf Rückzahlung der überzahlten Miete. Amtsgericht und Landgericht gaben ihm Recht. Der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigte die Vorinstanzen.

Der BGH stellte allerdings unter Verweis auf seine bisherige Rechtsprechung klar, dass das Mieterhöhungsverlangen nicht schon deshalb unwirksam sei, weil es keine Aufgliederung der Kosten nach Gewerken gab. Eine solche Aufschlüsselung sei mangels Erkenntnisgewinn für den Mieter nicht notwendig.

Die Mieterhöhungserklärung genüge jedoch nicht den Anforderungen an die Erläuterung zu Drittmitteln nach §§ 559b Abs. 1 S. 2, 559a BGB. § 559a BGB verlangt, dass bestimmte Zuschüsse oder zinsvergünstigte Darlehen (z.B. KfW-Mittel) mieterhöhungsmindernd berücksichtigt werden. Deshalb muss die Mieterhöhungserklärung auch Informationen darüber enthalten, ob solche Mittel beantragt, bewilligt, erhalten, abzugsfähig oder bereits abgezogen worden sind. Der Mieter soll erkennen können, ob die verlangte Erhöhung korrekt berechnet ist und ob öffentliche Mittel zugunsten des Vermieters bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigt worden sind.

Die Vermieterin machte keine konkreten Angaben zu Drittmitteln. Die Mieterhöhungserklärung ist deshalb nach §§ 559b Abs. 1 S. 2, 559a BGB formell unwirksam. Die Vermieterin kann die Modernisierungsmieterhöhung nicht verlangen, vielmehr hat der Mieter einen Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der überzahlten Beträge.

Eine Modernisierungsmieterhöhung bleibt formell unwirksam, wenn der Vermieter nicht klar erläutert, ob Drittmittel (z.B. KfW-Darlehen) in Anspruch genommen wurden. Die bloße Kostenaufstellung ohne Gewerkeaufgliederung genügt hingegen den formellen Anforderungen des § 559b BGB.