

Gericht erleichtert Mieterhöhung nach Modernisierung



W&W-Standort in Ludwigsburg

© W&W-Standort in Ludwigsburg

Vermieterinnen und Vermieter können nach durchgeführten Modernisierungen die Miete um acht Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Sie müssen dies ihren Mieterinnen und Mietern in einem Schreiben nachvollziehbar erläutern. Die Wüstenrot Bausparkasse AG, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 361/21) hin, das die Anforderungen an ein solches Schreiben erleichtert.

Die Vermieterin eines Gebäudekomplexes hatte unter anderem eine Dämmung der Außenwände, des Daches und der Kellerdecken durchgeführt. In einem Schreiben an die Mieterinnen und Mieter erhöhte sie die Miete und beschrieb, wie sich die Gesamtkosten der einzelnen Maßnahmen auf die Wohnungen verteilen. Außerdem informierte sie über die zu erwartenden Energieeinsparungen. Einige Mieterinnen und Mieter wehrten sich gegen die Mieterhöhung und zogen vor Gericht. Sie machten dabei geltend, dass die Vermieterin in dem Schreiben nur die Gesamtkosten der einzelnen Maßnahmen genannt habe, nicht aber, wie sich diese zusammensetzen. Die Mieterhöhung sei damit unwirksam. Damit kamen sie zunächst vor dem Landgericht Bremen durch. Der BGH hob jedoch die Urteile auf und verwies die Sache an das Landgericht zurück.

Laut dem Urteil hatte die Vermieterin die durchgeführten Maßnahmen im Mieterhöhungsschreiben ausreichend erläutert. Sie habe auch ausgeführt, welcher Anteil an den Gesamtkosten nicht auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werde, da sie Instandsetzungen betreffen, die von den Vermietern auf ihre Kosten durchzuführen sind. Eine weitere Detaillierung sei nicht nötig gewesen, damit die Mieterinnen und Mieter die Mieterhöhung plausibel nachvollziehen konnten. Falls sie die Angaben prüfen wollten, konnten sie von der Vermieterin

Auskünfte einholen und sich Belege vorlegen lassen. Damit seien sie ausreichend vor unberechtigten Mieterhöhungen geschützt.