



Petition 180303

Mietrecht - Änderung des § 559b BGB (Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

Text der Petition

Mit der Petition wird eine Änderung des § 559b des Bürgerlichen Gesetzbuches dahingehend gefordert, dass Vermieter zur nachvollziehbaren und differenzierten Darlegung des Anteils der Instandhaltungskosten bei der Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet sind.

Begründung

Modernisierungskosten gemäß § 555b BGB mit dem Ziel der Energieeinsparung (z. B. Dämmung, Erneuerung der Heizungsanlage) können gemäß § 559 BGB auf Mieter umgelegt werden. Dabei sind in Baumaßnahmen ggf. enthaltene Instandhaltungskosten für Erhaltungsmaßnahmen aus den Kosten herauszurechnen.

Bei den Maßnahmen nachfolgenden Mieterhöhung müssen Vermieter gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB die Gründe für die Mieterhöhung durch eine Kostenaufstellung darlegen, aus der sich der Anteil der Modernisierungskosten und der Instandhaltungskosten ergibt.

In seinen letzten Urteilen hat der BGH entschieden, dass Vermieter nicht verpflichtet sind, in der Kostenaufstellung die Kosten nach einzelnen baulichen Maßnahmen bzw. Gewerken zu differenzieren (vgl. Urteil Urteil BGH VIII ZR 361/21 vom 20.07.22, Urteil BGH VIII ZR 59/21 vom 23.11.22). Aus der Mieterhöhungserklärung müsse lediglich hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Arbeiten Instandsetzungskosten erspart wurden. Es bedürfe hierfür keiner umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung. Vielmehr sei es ausreichend, wenn der Vermieter den ersparten Instandsetzungsaufwand (zumindest) durch die Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darlege. Bei Zweifeln stehe dem Mieter ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-) Einsichtsrecht zur Verfügung.

Aus Sicht des Petenten privilegiert der BGH Vermieter dadurch in unangemessener Weise, dass er diese von der Verpflichtung zu einer differenziert und für konkrete Einzelmaßnahmen (Gewerke) dargelegten Aufstellung bzw. Aufteilung der Kosten für Erhaltung und energetische Modernisierung freistellt. Damit wird Mietern die Möglichkeit genommen, ohne erheblichen Aufwand (Belegeinsicht, fachliche Expertise) die Kostenanteile für Instandhaltung und energetischen Modernisierung transparent nachvollziehen zu können.

Mieter werden vom BGH dadurch benachteiligt, dass vorausgesetzt wird, dass die Angabe der Gesamtkosten für jede einzelne Modernisierungsmaßnahme ausreiche, um den Grund und den Umfang der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen zu können. Dabei verkennt der BGH, dass nur bei einer differenzierten Darlegung der Kosten für die einzelnen Gewerke mit Angabe der Anteile der Modernisierungs- und

der Instandhaltungskosten die jeweiligen Anteile hinreichend transparent sind, um den Umfang und die tatsächlichen Gründe der Mieterhöhung im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung nachvollziehen zu können.

Vor diesem Hintergrund wird vom Gesetzgeber gefordert, die Mietgesetzgebung wie folgt zu ändern:

1.)

Änderung des § 559b BGB durch Hinzufügung folgender Formulierung in einem Satz drei in Abs. 1, nach Satz zwei: „Die schriftliche Darlegung der Kosten erfolgt für die einzelnen baulichen Maßnahmen (Gewerke) differenziert nach Maßnahmen der Instandhaltung und Maßnahmen der energetischen Modernisierung im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6.“.