



Aktenzeichen: Pet 4-21-07-4811-000642

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 27.11.2025 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird eine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters gefordert, dass in der Mieterhöhungserklärung wegen Modernisierung die Kosten für die einzelnen Maßnahmen genau nach Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten unterschieden werden müssen.

Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen ausgeführt und moniert, die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) benachteilige Mieter insofern, als diese die jeweiligen Kostenanteile nicht transparent nachvollziehen könnten. Nach Auffassung des BGH müsse aus der Mieterhöhungserklärung des Vermieters lediglich hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Arbeiten Instandhaltungskosten erspart wurde, ohne dass es hierfür eines umfassenden Vergleichs mit den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung bedürfe. Der BGH verkenne nach Ansicht des Petenten, 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 seien, um den Umfang und die tatsächlichen Gründe der Mieterhöhung im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung nachvollziehen zu können. Aus diesem Grund solle § 559b Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) entsprechend ergänzt werden. Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen. Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 54 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 16 Diskussionsbeiträge ein.



Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen.

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Zunächst gilt es festzustellen, dass der Vermieter die jährliche Miete um acht bzw. zehn Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann, wenn der Vermieter im Rahmen eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses

Modernisierungsmaßnahmen nach §§ 555b Nr. 1, 1a und Nr. 2 bis 6 BGB durchführt (§§ 559 ff. BGB).

Hierbei handelt es sich um ein einseitiges Erhöhungsrecht des Vermieters. Vor diesem Hintergrund bestimmt die in der Eingabe in Bezug genommene Vorschrift des § 559b BGB die formalen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung sowie den Zeitpunkt der Mieterhöhung. Danach ist die Mieterhöhungserklärung – formal – nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a BGB erläutert wird (vgl. § 559b Absatz 1 Satz 2 BGB). Dadurch soll es dem Mieter zur Vermeidung unzumutbarer Nachteile ermöglicht werden, Grund und Umfang einseitig erklärter Mieterhöhung auf Plausibilität zu überprüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle – etwa durch Hinzuziehung einer sachkundigen Person oder durch Einsichtnahme in die Rechnungen und sonstigen Belege – besteht (vgl. BGH, Urteil vom 20.7.2022 – Aktenzeichen: VIII ZR 361/21 –; NJW-RR 2022, 1455 Rn. 17). Die formalen Anforderungen sind dabei zudem unter ausgewogener Berücksichtigung der Vermieterinteressen und des Gesetzzecks zu bestimmen (vgl. BGH a.a.O.). Dazu merkt der Ausschuss an, dass der Gesetzgeber mit der Möglichkeit der Modernisierungsmieterhöhung Anreize schaffen wollte, damit Vermieter den Wohnungsbestand modernisieren, und zwar auch in energetischer Hinsicht (Bundestags-Drucksache 19/4672, Seite 11; Bundestags-Drucksache 20/7619, Seite 98). Dieser Gesetzeszweck darf nach Ansicht des Ausschusses nicht durch überhöhte formale Anforderungen unterlaufen werden.



Ausgangspunkt der Mieterhöhungserklärung sind daher die vom Vermieter entstandenen Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahmen, die anzugeben sind. Bei mehreren Wohnungen ist der Verteilungsschlüssel sowie der auf die Wohnung des Mieters entfallende Betrag und der konkret ausgewiesene monatliche Erhöhungsbetrag anzugeben. Sind mehrere Modernisierungsmaßnahmen gleichzeitig durchgeführt worden, muss der Vermieter die Gesamtkosten zunächst auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen aufteilen. Insofern genügt erneut die Angabe der jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen. Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist nicht erforderlich, weil eine Aufschlüsselung nach Gewerken keinen maßgeblichen Erkenntnisgewinn zur Folge hätte (vgl. BGH, Urteil vom 20.7.2022 – Aktenzeichen: VIII ZR 361/21 –, NJW-RR 2022, 1455 Ls. 3; BGH, Urteil vom 23.11.2022 – Aktenzeichen VIII ZR 59/21 –, NJW 2023, 360 Rn. 26, 31); maßgeblich sind die Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme.

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, zählen nicht zu den für die Wohnung aufgewendeten Kosten und dürfen der Modernisierungsmieterhöhung nicht zu Grunde gelegt werden (§ 559 Absatz 2 BGB). Aus der Mieterhöhungserklärung muss daher hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Arbeiten Instandhaltungskosten erspart wurden (vgl. BGH, Urteil vom 20.7.2022 – Aktenzeichen: VIII ZR 361/21 –, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 18).

Liegt der Mieterhöhung eine Modernisierung der Heizungsanlage, die die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt, zu Grunde, und wird der erhöhte Umlageprozentsatz von zehn Prozent nach § 559e Absatz 1 BGB geltend gemacht, sind Kosten für Erhaltungsmaßnahmen pauschal in Höhe von 15 Prozent anzusetzen (§ 559e Absatz 2 BGB). Auch im Fall des vereinfachten Verfahrens (§ 559c BGB), also wenn die geltend gemachten Kosten 10.000 Euro nicht übersteigen, ist eine Pauschalierung der Instandhaltungskosten in Höhe von 30 Prozent vorgesehen (vgl. § 559c Absatz 1 Satz 2 BGB). In den übrigen Fällen muss aus der Mieterhöhungserklärung hervorgehen, in welchem Umfang Instandsetzungskosten erspart wurden. Eine Aufteilung nach Gewerken, wie sie mit der Eingabe gefordert wird,



ist hierfür nicht erforderlich. Denn die Baumaßnahme führt im Ganzen und nicht im Hinblick auf einzelne trennbare Arbeitsschritte dazu, dass etwa erforderliche Erhaltungsmaßnahmen erspart werden. Eine Aufschlüsselung böte nach Überzeugung des Ausschusses daher nicht zwingend einen Erkenntnisgewinn für die Plausibilitätskontrolle.

Hat der Mieter Zweifel an der sachlichen Richtigkeit des vom Vermieter angegebenen Gesamtaufwands, die ohnehin auch dann noch verbleiben könnten, wenn der Vermieter die Gesamtkosten nach Gewerken untergliedert (vgl. Senat NJW-RR 2022, 1455 = WuM 2022, 542 Rn. 43 = NJW 2022, 3514 Ls.), steht ihm zur weitergehenden Klärung ein umfassendes Auskunfts- und (Beleg-) Einsichtsrecht zur Verfügung (vgl. Senat NJW-RR 2022, 1455 = WuM 2022, 542 Rn. 46 ff. = NJW 2022, 3514 Ls.).

Vor dem Hintergrund des Dargelegten ist der Petitionsausschuss der Auffassung, dass die dargelegte Gesetzeslage die Interessen der Mieter- und Vermieterseite aus den genannten Gründen ausreichend berücksichtigt.

Einen gesetzgeberischen, auf eine Änderung des § 559b Absatz 1 BGB gerichteten Handlungsbedarf vermag der Ausschuss deshalb nicht zu erkennen.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.