

BGH: Umfang des Modernisierungsaufwands

Instandsetzungskosten sind dem Aufwand der Gesamtkosten bei einer Modernisierungsmieterhöhung hinzuzusetzen, soweit sie notwendig waren. In der Entscheidung des BGH vom 17.12.2008 - VIII ZR 41/08 - wurde klargestellt, dass zu den Aufwendungen, die für die Berechnung einer Modernisierungsmieterhöhung eingestellt werden können, auch die Kosten für modernisierungsbedingte Instandsetzungskosten gehören. Unnötige, unzumutbare oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen hat der Mieter nicht zu tragen und diese sind somit nicht zu berücksichtigen. In dem konkreten Fall ging es um den Einbau von Kaltwasserzählern. Vermieterseits wurde der gesamte Fliesenspiegel in der Küche ausgetauscht. Ein Sachverständiger hatte jedoch festgestellt, dass nur der Ausbau eines Unterschranks, des Geschirrspülers sowie der Abschlussleiste der Arbeitsplatte erforderlich war, um den Wasserzähler zu installieren. Fliesen mussten danach nicht abgeschlagen werden. Die damit verbundenen Kosten für den Austausch des Fliesenspiegels trug der Vermieter dann allein. Es macht vor diesem Hintergrund Sinn, eine entsprechende Vereinbarung zuvor mit dem Mieter zu treffen, um festzulegen, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme ebenfalls ergriffen und wie die Kosten umgelegt werden sollen. Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt, 31.01.2011