

Erklärung zur Mieterhöhung muss Drittmittel aufführen



Recht

© Pixabay

Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach einer durchgeführten Modernisierung die Miete, müssen sie im Erhöhungsschreiben offenlegen, welche staatlichen Zuschüsse oder zinsverbilligten Darlehen sie in Anspruch genommen haben. Diese sind nämlich zugunsten der Mieterinnen und Mieter bei der Berechnung der Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die Wüstenrot Bausparkasse, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 416/21).

Die Vermieterin eines Mietobjektes führte eine energiesparende Sanierung durch. Sie baute dabei unter anderem eine neue Heizung ein und ließ die Kellerdecken sowie das Dach dämmen. Als sie den Mietparteien die vorgesehenen Maßnahmen ankündigte, teilte sie mit, dass sie beabsichtige, Mittel der KfW in Anspruch zu nehmen. Nachdem die Modernisierung durchgeführt war, erhöhte sie die Miete und erläuterte in einem Schreiben, wie sich die neue Miete berechne. Sie ließ aber offen, ob sie ein zinsverbilligtes Darlehen tatsächlich in Anspruch genommen hatte. Der Mieter einer Wohnung widersprach der Mieterhöhung und bekam vor Gericht Recht.

Laut dem Urteil des BGH hätte die Vermieterin in dem Erhöhungsschreiben ausdrücklich klarstellen müssen, ob sie das beabsichtigte zinsverbilligte Darlehen in Anspruch genommen hatte. Nur dann konnte der Mieter – eventuell mit Hilfe von sachkundigen Personen – prüfen, ob die Vermieterin bei der Berechnung der neuen Miete alle relevanten Positionen berücksichtigt hatte. Dazu gehörten auch eventuelle Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen. Diese müssten auch den Mieterinnen und Mietern zugutekommen, indem sie ganz oder teilweise auf die investierten Kosten angerechnet werden. Da das Schreiben somit unvollständig war, konnte der Mieter zu Recht der Mieterhöhung widersprechen.