



## Neues zum Immobilienrecht 02/2019



Liebe Leserinnen und Leser,

vorliegend finden Sie die 2. Ausgabe 2019 unseres Newsletters "Neues zum Immobilienrecht".

Der Newsletter ist diesmal der Mietpreisbremse gewidmet. Ob die Mietpreisbremse verfassungsgemäß ist, war lange streitig. Das Bundesverfassungsgericht hat nun entschieden, dass die Mietpreisbremse verfassungsgemäß ist. Die Entscheidung selbst, der Regelungsinhalt der Mietpreisbremse und die wesentlichen Gerichtsentscheidungen hierzu werden von uns in diesem Newsletter genauer unter die Lupe genommen.

Sollten Sie weitergehende Fragen haben, können Sie uns gern unter [immobilienrecht\(at\)leinemann-partner.de](mailto:immobilienrecht(at)leinemann-partner.de) schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen. Viele weitere Urteile, Bücher, Seminare und Veranstaltungen zum Thema finden Sie auch auf unserer Website unter [www.leinemann-partner.de/veranstaltungen](http://www.leinemann-partner.de/veranstaltungen).

Wir möchten Sie an dieser Stelle noch auf unsere **Seminarreihe** im Herbst/Winter 2019/2020 zum Thema "**HOAI Ade? Die Folgen des EuGH Urteils für die Praxis**" aufmerksam machen.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

## Themen

Michael Göger, LL.M., Berlin

**Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden – Mietpreisbremse verfassungsgemäß**

Shushanik Röcker, Berlin

**Die neue Mietpreisbremse – Rückblick und Ausblick in die Zukunft**

Lamia Özal, Berlin

**Die Mietpreisbremse nach derzeitigem Rechtsstand – Anwendbarkeit und Ausnahmen**

Falk Romberg, Düsseldorf

**Keine Anwendung der Mietpreisbremse - zum erforderlichen Umfang von Modernisierungen bei Bestandswohnungen**



Michael Göger, LL.M., Berlin

## Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden – Mietpreisbremse verfassungsgemäß

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18**

**Pressemitteilung Nr. 56/2019 vom 20. August 2019**

Das Thema Mietpreisbremse beschäftigt Gerichte seit ihrem Inkrafttreten im Jahr 2015. Insbesondere hat sich das Landgericht Berlin mit der Frage der Verfassungsmäßigkeit ihrer Bestimmungen auseinandergesetzt und war zu der Überzeugung gelangt, dass die Mietpreisbremse in zentralen Punkten verfassungswidrig ist (LG Berlin, Beschluss vom 07. Dezember 2017 – 67 S 218/17, Beschluss vom 12. April 2018 – 67 S 328/17). Sodann erfolgte die Vorlage zum Bundesverfassungsgericht im Rahmen einer konkreten Normenkontrolle. Zudem wurde wenige Zeit später die Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin gegen ein zivilrechtliches Urteil des Landgerichts Berlin auf Grundlage der Mietpreisbremse anhängig (BVerfG – 1 BvR 1595/18).

Am 20. August 2019 entschied das Bundesverfassungsgericht nun über alle drei Anliegen im Rahmen eines Beschlusses, und befand die Regelungen für verfassungsgemäß (BVerfG – 1 BvL 1/18). Zwar wurden die beiden **Vorlagen des Landgerichts als unzulässig abgewiesen**, weil sie nicht den Begründungsanforderungen aus Art. 80 Abs. 2 S. 1 GG genügten. Gleichwohl äußerte sich das Bundesverfassungsgericht im Hinblick auf die Verfassungsbeschwerde in der Sache, auch wenn es sie letztendlich **wegen mangelnder Erfolgsaussichten nicht zur Entscheidung annahm**. Demnach sei die Mietpreisbremse verfassungsgemäß und insbesondere mit den Art. 14 Abs. 1, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 1 GG vereinbar.

So stelle die Regulierung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 1 BGB eine **zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung** dar und begründe folglich keine Verletzung der Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG.

Angesichts des öffentlichen Interesses am Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung befand das Bundesverfassungsgericht, dass gesteigerte Bemühungen in der **Förderung des Wohnungsbaus oder eine Erhöhung des Wohngelds kurzfristig nicht gleich wirksam** dieser Verdrängung entgegenwirken könnten.

Zudem sei die Mietpreisregulierung den Vermietern zumutbar, weil die Eigentumsgarantie nicht gebiete, Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber sei befugt, die bestehenden Gesetze zu ändern, auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. **Die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG**

**enthalte insoweit kein Vertrauensschutz für Vermieter, mit ihrer Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können.**

Es bestehe zudem **kein Verstoß gegen den Allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG.**

Eine **Ungleichbehandlung von Vermietern an unterschiedlichen Orten in Deutschland** hinsichtlich der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (der klassische Vergleich: Berlin-München) sieht das Bundesverfassungsgericht als gerechtfertigt an, da mittels der Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete die Marktbezogenheit der regulierten Miete und damit die Wirtschaftlichkeit der Vermietung sichergestellt werde, wodurch regionale Unterschiede in den Wohnungsmärkten berücksichtigt werden.

Auch die **Gleichbehandlung von privaten und gewerblichen Vermietern** verstoße nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. § 556d Abs. 1 BGB sichere dem Vermieter eine am örtlichen Markt orientierte Miete, die die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstelle, sodass die Gleichbehandlung nicht zu einer unangemessenen Belastung privater Vermieter führe.

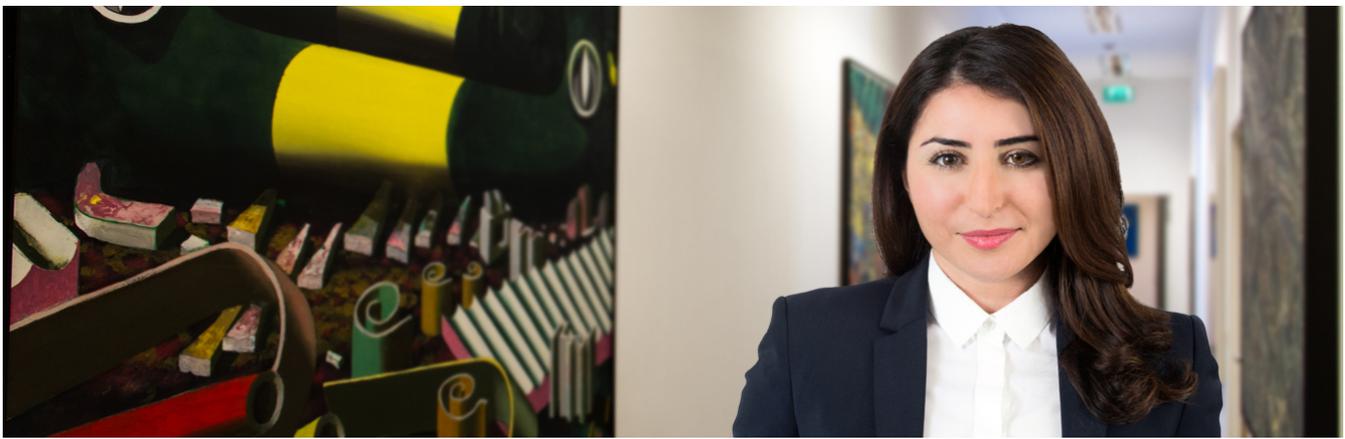
Ebenso verletze die **Privilegierung von Vermietern** gem. § 556e Abs. 1 BGB, wonach eine **Vormiete**, die die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete übersteigt, weiterhin verlangt werden kann, den allgemeinen Gleichheitssatz nicht. Ein solches Verhalten des Vermieters sei allenfalls als „*sozial missbilligenswert*“ anzusehen, soll aber nicht sanktioniert werden, da es bei Begründung dieser Miete in der Vergangenheit erlaubt war.

Auch die Ausnahme nach § 556f S. 1 BGB, wonach solche **Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden**, verstoße nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil sich nur durch die damit einhergehende Privilegierung von Neubauten der Wohnungsmangel auf angespannten Wohnungsmärkten auf Dauer bekämpfen lasse.

Im Übrigen verstoße die Mietpreisbremse nicht gegen die **Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG**, weil auch insoweit die verfassungsmäßigen Schranken und insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt würden.

## **Fazit**

Das Bundesverfassungsgericht hat die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse in allen zentralen Angriffspunkten bestätigt. Damit wird sie dem deutschen Mietmarkt wohl noch eine Weile erhalten bleiben – zumal von Seiten der Bundesregierung eine Verlängerung des Geltungszeitraums geplant ist (Ein Ausblick in die Zukunft wird [hier](#) gegeben).



Shushanik Röcker, Berlin

## Die neue Mietpreisbremse – Rückblick und Ausblick in die Zukunft

Mit Beginn des neuen Jahres ist ein Gesetz in Kraft getreten, das Vermieter nicht allzu sehr erfreuen dürfte: Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“. Dieses Gesetz stellt eine Reform der seit dem 01. Juni 2015 bestehenden Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG), besser bekannt als die Mietpreisbremse, dar. Hierin wurden damals eine Reihe von Gesetzesänderungen beschlossen, die dem immer weiter **fortschreitenden Anstieg der Mietpreise in Ballungsgebieten** Einhalt gebieten und Mietern mit geringem bis mittlerem Einkommen den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern sollten. Über die Hintergründe dieser Reform, ihre Folgen und was die Zukunft bringen wird, soll hier ein Überblick gegeben werden.

Die zentrale Rolle spielt der mit dem MietNovG eingeführte **§ 556d BGB**. Hierin werden die Landesregierungen der Bundesländer dazu ermächtigt, per Rechtsverordnung „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ zu bestimmen, mit der Folge, dass eine Mieterhöhung bei einer Neuvermietung in einem solchen Gebiet die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 % übersteigen darf. Die Verordnungen gelten gem. § 556d Abs. 2 BGB höchstens 5 Jahre und müssen spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Somit besteht die Mietpreisbremse nach derzeitigem Rechtsstand maximal bis Ende 2025, sofern der Gesetzgeber diese Frist nicht erneuert.

Was die **Wirksamkeit der Mietpreisbremse** als Instrument zur Eindämmung des Mietpreisanstiegs in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten angeht, so lässt sich rückblickend sagen, dass sie wohl nicht den gewünschten Erfolg herbeigeführt hat. Bereits ein Jahr nach Inkrafttreten ergaben Studien, dass sie die Entwicklung nicht gebremst hat, sondern kurzfristig sogar beschleunigt hat („*Ein Jahr nach Inkrafttreten: Mietpreisbremse wirkt nicht wie erhofft*“, Pressemitteilung des DIW Berlin vom 01.06.2016; „*Mietpreisbremse: Wissen, praktische Hürden und Befürchtungen von Mieterinnen und Mietern*“, Faktenblatt erstellt von der ConPolicy GmbH im Auftrag des BMJV vom 28.06.2018).

Vor diesem Hintergrund wurde im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode vereinbart, dass die bisher geltende Mietpreisbremse „*bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet*“ werden sollte (Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, S. 112). Diese Ankündigung mündete bereits Anfang September 2018 in einem Gesetzesentwurf der Bundesregierung, auf dessen Grundlage der Bundestag am 18. Dezember 2018 nach eingehender Beratung das MietAnpG beschloss, welches schließlich am 01. Januar 2019 in Kraft trat.

Dieses Gesetz hat vor allem eine weitere Verschärfung der bis dahin bestehenden Regelungen zulasten des Vermieters herbeigeführt:

- So sieht der neue § 556g Abs. 1a BGB vor, dass den Vermieter eine Pflicht gegenüber dem Mieter zur **unaufgeforderten Auskunft über die Vormiete** (oder andere geltend gemachte Ausnahmegründe) trifft, wenn er eine die Mietpreisbremse übersteigende Miete verlangen will.
- Die Anforderungen an die Rügeobliegenheit des Mieters aus § 556g Abs. 2 BGB bei einem vermeintlichen Verstoß sind grundsätzlich auf eine **einfache Rüge** reduziert worden. Erst wenn der Vermieter sich auf eine Ausnahme berufen hat (erstmalige Vermietung nach dem 01. Oktober 2014 oder nach umfassender Modernisierung), muss der Mieter mit seiner Rüge hierauf verweisen. Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nach, kann er auch bei Nachholung der Auskunft zwei Jahre lang höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete verlangen, auch wenn eine Ausnahme nach §§ 556e, 556f BGB vorliegt.
- Die **Modernisierungsumlage** wurde gem. § 559 Abs. 1 BGB von bisher 11 Prozent auf 8 Prozent gekürzt. Gem. § 559 Abs. 3a BGB gilt insoweit nun eine **Kappungsgrenze** von drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als sieben Euro pro Quadratmeter, darf sie sich sogar nur maximal um zwei Euro pro Quadratmeter erhöhen.
- In § 559d BGB wurde die (widerlegliche) **gesetzliche Vermutung** eingeführt, dass der Vermieter eine **Schadensersatz begründende Pflicht verletzt**, wenn er unter anderem z.B. nach der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nicht innerhalb von zwölf Monaten mit der Maßnahme beginnt oder der Mieter durch sie erheblich belastet wird.
- Die „Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise“ stellt gem. § 6 Wirtschaftsstrafgesetz nunmehr eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer **Geldbuße von bis zu 100.000 Euro** geahndet werden.

Obwohl all diese Verschärfungen noch kein Jahr in Kraft sind, wurde jüngst am 18. August 2019 im Koalitionsausschuss beschlossen, eine **erneute Zuspitzung** voranzutreiben: Galt bislang, dass höchstens die *nach* Ausspruch einer Rüge zu viel gezahlte Miete zurückzuzahlen ist, soll dies in Zukunft auch **rückwirkend für vergangene Mietüberzahlungen der letzten 30 Monate** möglich sein (Ergebnisse des Koalitionsausschusses vom 18. August 2019, abrufbar unter:

<https://www.spd.de/aktuelles/detail/news/mehr-bezahlbare-wohnungen-fuer-alle/19/08/2019/>,  
<https://www.cdu.de/artikel/ergebnisse-des-koalitionsausschusses-vom-18-august-2019>).

Zudem soll die Möglichkeit des Erlasses von Mietpreisbegrenzungsverordnungen bis 2025 erweitert werden.

Derweil konnte sich das Landgericht Berlin mit seiner Ansicht, dass zentrale Normen der Mietpreisbremse verfassungswidrig seien (**LG Berlin, Beschluss vom 07. Dezember 2017 – 67 S 218/17, Beschluss vom 12. April 2018 – 67 S 328/17**), nicht durchsetzen; Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Beschluss vom 20. August 2019 (BVerfG – 1 BvR 1595/18) entschieden, dass die Mietpreisbremse mit dem Grundgesetz vereinbar ist (Die Begründung der Entscheidung des BVerfG wird **hier** näher erläutert).

Das Thema Mietpreisbremse bleibt also hochaktuell – eine weitere Verschärfung ist in naher Zukunft zu erwarten. Wie die Mietpreisbremse nach *aktueller* Rechtslage im Einzelnen funktioniert und in welchen Fällen Ausnahmen bestehen, wird **hier** weiter erläutert.



Lamia Özal, Berlin

## Die Mietpreisbremse nach derzeitigem Rechtsstand – Anwendbarkeit und Ausnahmen

In den §§ 556d ff. BGB ist die sogenannte Mietpreisbremse in der nun seit dem 01. Januar 2019 gültigen Form verankert (über die Hintergründe der Anfang des Jahres in Kraft getretenen Reform wird [hier](#) eine Übersicht gegeben). In § 556d Abs. 1 BGB heißt es wie folgt:

*„Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem [...]Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete [...]höchstens um 10 Prozent übersteigen.“*

Demnach darf ein Vermieter bei einer Neuvermietung überall dort, wo die Mietpreisbremse Anwendung findet, **grundsätzlich** nur maximal 10% mehr als die „ortsübliche“ Vergleichsmiete verlangen. Im Folgenden wird genauer erläutert, wie diese ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wird, in welchen Fällen die Beschränkungen der Mietpreisbremse Anwendung finden und unter welchen Voraussetzungen Ausnahmen gelten.

„Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ werden gem. § 556d Abs. 2 BGB von den Regierungen der Bundesländer durch Rechtsverordnungen festgelegt. In diesen entfaltet sich dann die Rechtswirkung des § 556d Abs.1 BGB.

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ richtet sich nach § 558 Abs. 2 BGB. Entscheidender Zeitpunkt für ihre Ermittlung ist der **Zeitpunkt des tatsächlichen Mietbeginns**. Miete meint hierbei grundsätzlich die Grundmiete ohne Betriebskosten und Zuschläge, es sei denn, es ist eine (Teil-) Inklusivmiete vereinbart (*Weidenkaff in: Palandt, BGB, 76. Auflage 2017, § 556d Rn. 4*). Üblicherweise wird zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den **örtlichen Mietspiegel** zurückgegriffen, sofern einer vorhanden ist. Dieser hat Indizwirkung, ist aber nicht zwingend heranzuziehen, da auch andere Formen der Ermittlung zulässig sind. Bei **Indexmietverträgen** gem. § 557b BGB gilt die Mietpreisbremse gem. § 557b Abs. 4 BGB nur für die Ausgangsmiete – Mieterhöhungen sind danach nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete, sondern an den Lebenshaltungsindex gekoppelt. Bei **Staffelmietverträgen** gem. § 557a BGB gilt die Mietpreisbremse hingegen auch für die vereinbarten Mieterhöhungen, wenn sie die jeweils geltende ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten.

Finden die §§ 556d ff. BGB Anwendung, so gelten gem. § 556g Abs. 1 und 2 BGB folgende Rechtsfolgen: Ist die vereinbarte Miethöhe zu hoch, so ist der Vertrag insoweit **unwirksam**. Die vom Mieter zu viel gezahlte Miete hat der Vermieter ab dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt, **zurückzuzahlen** (dies wird von den Gerichten auch konsequent so entschieden: AG Neukölln, Urteil vom 08. September 2016 – 11 C 414/15; AG Lichtenberg, Urteil

vom 28. September 2016 – 2 C 202/16). Sofern der Vermieter gem. § 556g Abs. 1a BGB nicht unaufgefordert **Auskunft** über den Erhöhungsgrund erteilt hat, ist eine qualifizierte Rüge nicht länger erforderlich, wie es noch vor der Reform der Fall war. Es reicht nun grundsätzlich eine einfache Rüge des Mieters aus. Die vor Zugang dieser Rüge fällig gewordenen und gezahlten Mieten muss der Vermieter hingegen nicht herausgeben.

Es gibt allerdings auch drei Ausnahmen, bei denen die 10%-Regelung keine Anwendung findet:

1. Liegt die **Vormiete**, also die Miete, die der letzte Mieter zulässigerweise schuldet, über der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 %, so darf der Vermieter gem. § 556e Abs. 1 BGB bei einer Neuvermietung auch weiterhin in dieser Höhe Miete verlangen. Mieterhöhungen, die innerhalb eines Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, sind hiervon allerdings abzuziehen, um einer Umgehung der Mietpreisbremse vorzubeugen. Will der Vermieter eine höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, so trifft ihn aufgrund der neuen Regelung gemäß § 556g Abs. 1a BGB die Pflicht, dem Mieter unaufgefordert Auskunft über die Vormiete zu geben.
2. Eine weitere Ausnahme besteht gem. § 556f S. 1 BGB, wenn die Wohnung nach dem 01.10.2014 **erstmals genutzt und vermietet** wird. Hierüber muss der Vermieter dem Mieter unaufgefordert Auskunft geben. Die Regelung betrifft nicht nur Wohnungen in Neubauten, sondern auch Bauten, die zum 10.10.2014 bereits fertiggestellt, aber noch nicht vermietet oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt waren (vgl. *BT-Drs. 18/3121, S. 31*) sowie neu geschaffenen Wohnraum (vgl. § 16 Abs. 1 Nr. 1-3 WoFG).
3. Ferner findet die Mietpreisbremse gem. § 556f S. 2 BGB keine Anwendung auf die **erstmalige Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung** (siehe hierzu exemplarisch: AG Schöneberg, Urteil vom 08. September 2017 – 17 C 148/16). Die Modernisierung müsste so umfangreich sein, dass sie mit einem Neubau gleichzustellen ist. In diesem Fall kommt es darauf an, ob die Modernisierung unter einem wesentlichen Bauaufwand erfolgte. Der Bauaufwand gilt dabei in der Regel als wesentlich, wenn er etwa ein Drittel des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht (BGH, Beschluss vom 10. August 2010 – VIII ZR 316/09). Die Auskunftspflicht des Vermieters greift auch in diesem Fall.

**Sonstige werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen** können gem. § 556e Abs. 2 BGB immerhin bewirken, dass die zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %) nach Maßgabe des § 559 BGB doch überschritten werden darf. Dies gilt auch, wenn sie auf Aufwendungen des Mieters aus dem vorherigen Mietverhältnis beruhen, sofern dieser auf einen Aus- oder Rückbau verzichtet hat (LG Berlin, Urteil vom 17. Januar 2018 – 18 S 381/16). Nach Inkrafttreten der neuen Mietpreisbremse kann der Vermieter **8%** der aufgewendeten Kosten auf den Mieter umschlagen, wobei gem. § 559 Abs. 3a BGB nun auch eine **Kappungsgrenze** von drei Euro pro m<sup>2</sup> (bzw. zwei Euro bei einer vorherigen Miete von unter 7 €/ m<sup>2</sup>) innerhalb von sechs Jahren gilt. Will er die Modernisierungskosten bei einer Neuvermietung berücksichtigen, so muss er den Mieter darüber unterrichten, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Bleiben die geltend gemachten **Kosten unter 10.000 Euro**, kann der Vermieter gem. § 559c BGB (vereinfachtes Berechnungsverfahren) hiervon pauschal 30% als Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest auf die Mieter umlegen.

Zu beachten ist, dass nach der neuen Rechtslage bei einer „missbräuchlichen“ Modernisierung oder deren Ankündigung unter Umständen gem. dem neuen § 559d BGB Schadensersatz und gem. § 6 Wirtschaftsstrafgesetz ein Bußgeld von bis zu 100.000 Euro drohen.



Falk Romberg, Düsseldorf

## Keine Anwendung der Mietpreisbremse - zum erforderlichen Umfang von Modernisierungen bei Bestandswohnungen

**LG Berlin, Urteil vom 23.05.2019 – 65 S 25/18**

Das Gesetz sieht bekanntlich in § 556f BGB vor, dass die Mietpreisbremse unter bestimmten Voraussetzungen nicht greift. Zum einen findet die Mietpreisbremse bei sämtlichen Vermietungen keine Anwendung, wenn die Mietwohnung erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet wird („Neubauwohnung“). Zum anderen ist die Anwendung der Mietpreisbremse für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung ausgeschlossen. Mit der zweitgenannten Alternative, in Bezug auf welche regelmäßig die Frage zu beantworten ist, wann eine Modernisierung als umfassend anzusehen ist, hat sich das Landgericht Berlin vorliegend befasst.

Das Urteil des Landgerichts Berlin konkretisiert die inhaltlichen Anforderungen, welche an eine umfassende Modernisierung im Sinne des § 556f S. 2 BGB zu stellen sind. Demnach ist im Hinblick auf die Modernisierungsmaßnahme neben einem quantitativen (Kosten-) Element in gleichberechtigter Art und Weise auch ein qualitatives Element als Kriterium zu berücksichtigen. Auch wird noch einmal klargestellt, dass Instandhaltungsmaßnahmen hierbei nicht zu berücksichtigen sind.

Für die Erfüllung des erforderlichen Kostenelements besteht Einigkeit darüber, dass die (Modernisierungs-) Investition mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Kostenaufwandes erreichen muss (vgl. nur: BGH, Urt. v. 10.08.2010, Az. VIII ZR 316/09). Dem schließt sich auch das Landgericht Berlin im vorliegenden Urteil an. Geht man beispielsweise von Neubaukosten in Höhe von ca. EUR 2000 / m<sup>2</sup> für eine Wohnung aus, wären für eine 75 m<sup>2</sup> große Wohnung Modernisierungskosten in Höhe von mindestens EUR 50.000 erforderlich. Dabei ist die genaue Höhe der Neubaukosten regional bedingt und im Zweifel durch einen Gutachter zu bestimmen.

In qualitativer Hinsicht sind die Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen auf die gesamte Wohnung zu berücksichtigen. Demnach müssen in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation bzw. energetischen Eigenschaften) Verbesserungen eingetreten sein (so auch Börstinghaus in: Schmidt- Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 556f BGB Rn 20). Dadurch bekräftigt das Landgericht Berlin noch einmal die Anforderung, dass regelmäßig ein solcher Zustand erreicht werden muss, der einem Neubau in etwa entspricht (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 32).

Klarzustellen ist dabei, dass die umfassende Modernisierung nicht durch eine einzige Maßnahme

verwirklicht werden muss. Entscheidend ist nur der Zustand bei der Erstvermietung und ob dieser im Wesentlichen einer Neubauwohnung entspricht (vgl. Börstinghaus in: Schmidt- Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 556f BGB Rn 20a).

Das Landgericht betont ferner, dass reine Instandsetzungsarbeiten schon begrifflich nicht als eine Modernisierungsmaßnahme zu klassifizieren und dementsprechend weder dem Kostenaufwand hinzuzurechnen sind, noch ein qualitatives Merkmal erfüllen können (LG Berlin, Urt. v. 23.05.2019, Az. 65 S 25/18). Die Abgrenzung zwischen Modernisierung und Instandsetzung richtet sich stets nach den Umständen des Einzelfalls.

Eine Modernisierung in wesentlichen Bereichen bejaht das Landgericht beispielsweise bei der Erneuerung der Elektroinstallation (Verstärkung, Sicherheit, Verlegung unter Putz), dem Ersatz der alten Gasetagenheizung durch ein modernes Gerät, Grundrissänderungen (modernes Bad, größere Küche) und dem Einbau von Energiesparfenstern. Bei einem schlichten Austausch von Versorgungsleitungen hingegen verneint das Landgericht eine Modernisierung, da damit keine Verbesserung des Wohnwertes einhergeht.

Im Ergebnis verneinte das Landgericht Berlin in seinem Urteil eine umfassende Modernisierung im Sinne des § 556f S. 2 BGB, da nach seiner Ansicht ein Drittel der erforderlichen Neubaukosten nicht erreicht wurde. Hierbei beurteilte das Landgericht jede einzelne Baumaßnahme und setzte die jeweiligen Kosten, sofern eine Modernisierung bejaht wurde, den Modernisierungskosten hinzu.

#### **Fazit:**

Das Urteil des Landgerichts Berlin führt noch einmal vor Augen, dass es zur Verwirklichung einer umfassenden Modernisierung im Sinne des § 556f S. 2 BGB eines erheblichen quantitativen und qualitativen Aufwandes bedarf.

Darüber hinaus sollten Vermieter und Investoren stets darauf achten, dass sowohl der Alt-, als auch der Neuzustand nach Durchführung der Modernisierung sowie die dabei entstandenen Kosten genauestens dokumentiert werden. Ansonsten kann es im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung zu erheblichen Beweisschwierigkeiten kommen.

Werden die Anforderungen an eine *umfassende Modernisierung* durch die Vermieter erfüllt, so dürfen diese auch weiterhin eine den Investitionen angemessene Miete vereinbaren. Die Investition kann sich auszahlen: bei nachfolgenden Mietverträgen dürfen dann die Mieten der Erstvermietung vereinbart werden (§ 556e Abs. 1 S. 1 BGB).