

Grenzen der Modernisierungsmieterhöhung – Anmerkung zu Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 21.11.2017, VIII ZR 28/17

I.

In der Praxis spielen im Wohnraummietrecht zwei Erhöhungsmöglichkeiten eine wesentliche Rolle: die Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen. Nach Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Entscheidung des BGH zeigt, dass Modernisierungsmaßnahmen Grenzen gesetzt sind.

II.

1.

Die beklagten Mieter (Beklagte) hatten 1986 mit dem Land Berlin einen Mietvertrag abgeschlossen. Die jetzige Vermieterin (Klägerin) erwarb das Anwesen und 13 weitere Objekte vor ca. 5 Jahren. Die Klägerin kündigte nunmehr umfangreiche Modernisierungsarbeiten an. Die Ankündigung der Modernisierungsarbeiten umfasst 9,5 eng beschriebene DIN-A 4 Seiten. U.a. sollen Wärmedämmungen an Fassade, Dach und der Bodenplatte angebracht und Fenster und Türen ausgetauscht werden. Es sollen auch ein Anbau an der Gartenseite des Hauses abgerissen und ein Wintergarten neu gebaut werden, der Spitzboden soll ausgebaut und der Zuschnitt der Wohnräume geändert werden und eine Terrasse soll neu angelegt werden. Die Klägerin kündigte an, nach Durchführung der Maßnahmen die Kaltmiete aufgrund der Modernisierungen von EUR 463,62 auf EUR 2.149,99 erhöhen zu wollen.

2.

Die Beklagten widersprachen den geplanten Maßnahmen und die Klägerin erhob Klage auf Duldung der Maßnahmen. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Es handele sich nicht um Modernisierungsarbeiten im Sinne des Mietrechts. Modernisierung sei nicht mehr gegeben, wenn etwas völlig Neues geschaffen und Identität der Räume vor und nach den Umgestaltungsmaßnahmen nicht mehr gewahrt sei. Soweit in dem Gesamtkonzept auch Instandsetzungsmaßnahmen enthalten seien, sei nicht erkennbar, dass diese Instandsetzungsmaßnahmen unabhängig von der Verwirklichung des Gesamtkonzeptes vorgenommen werden sollen.

Gegen dieses Urteil legte die Klägerin Berufung ein. Auch das Berufungsgericht wies die Klage ab, stellte aber allein darauf ab, dass bereits nach § 6 des Mietvertrages eine Duldungspflicht der Beklagten nicht bestehe. § 6 des Mietvertrages regelt u.a., dass Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden dürfen, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen. Das Berufungsgericht stellte darauf ab, dass Modernisierungsmaßnahmen, welche den Mieter wesentlich beeinträchtigten nie ohne Zustimmung des Mieters möglich seien.

3.

Der BGH wies die von der Klägerin eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde zurück. Zwar habe das Berufungsgericht § 6 des Mietvertrages falsch ausgelegt. Dieser verweise anders als vom Berufungsgericht angenommen bei erheblichen Beeinträchtigungen des Mieters auf die gesetzliche Regelung und verbiete die Arbeiten nicht kategorisch. Allerdings sei das Urteil mit der Begründung des

Amtsgerichts zutreffend. Die Klägerin habe nicht zu erkennen gegeben, dass sie Instandhaltungsmaßnahmen auch losgelöst von dem Gesamtkonzept durchführen wolle. Eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Mietrechts liege nur vor, wenn sie über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustandes hinausgehe, andererseits aber die Mietsache nicht so verändere, dass etwas Neues entstehe. Die auf 9,5 eng beschriebenen Seiten angekündigten Maßnahmen seien so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändere.

III.

1.

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsarbeiten kann vorgenommen werden, wenn eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Mietrechts vorliegt. Das BGB definiert bestimmte Arbeiten als Modernisierungsmaßnahmen (§. 555b BGB):

- In Bezug auf die Mietsache wird Endenergie nachhaltig eingespart
- Es wird nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung zur Einsparung von Endenergie vorliegt
- Der Wasserverbrauch wird nachhaltig reduziert wird,
- Der Gebrauchswert der Mietsache wird nachhaltig erhöht
- Die allgemeinen Wohnverhältnisse werden auf Dauer verbessert
- Die Maßnahmen werden aufgrund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind oder
- es wird neuer Wohnraum geschaffen

2.

a)

Keine Modernisierungsmaßnahme liegt vor, wenn sich die Baumaßnahmen darauf beschränken den bisherigen Zustand wiederherzustellen, etwa durch die Beseitigung von Mängeln.

Eine Modernisierungsmaßnahme kann auch vorliegen, wenn der Gesetzgeber zwingend einzuhaltende Vorschriften erlässt und diese zu baulichen Maßnahmen zwingen. Zu denken ist etwa an Rauchmelder, die in den letzten Jahren verpflichtend aufzuhängen waren.

b)

Modernisierungsmaßnahmen müssen spätestens 3 Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt werden. Hierzu reicht es nicht aus, diese im Treppenhaus des Miethauses aufzuhängen. Die Modernisierungsankündigung muss bestimmte Angaben enthalten, im wesentlichen Art und Umfang der Maßnahmen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, und soweit die Miete später erhöht werden soll auch den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung.

c)

Die Modernisierungsmaßnahme ist grundsätzlich vom Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters, wie auch

anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen wäre.

Wichtig: die zu erwartende Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten sind keine Härte im Sinne dieser Vorschrift. Diese sind allein bei der eventuellen späteren Mieterhöhung zu berücksichtigen

Die sozialen Härtefallgründe sind – eine formell ordnungsgemäße Ankündigung vorausgesetzt – bis zum Ablauf des Monats mitzuteilen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Zur formellen Ordnungsgemäßheit gehört insbesondere, dass der Vermieter den Mieter auf Form und Frist des Härtefalleinwandes hinweist.

3.

Nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

a)

Hierzu muss er zunächst ordnungsgemäß die aufgewendeten Gesamtkosten zusammenstellen. Hiervon sind alle Kosten abzuziehen, die für Erhaltungsmaßnahmen eingespart worden sind. Wird etwa eine alte, reparaturbedürftige Heizung gegen eine neue Heizung eingetauscht, die Endenergie einspart können nicht sämtliche Kosten der Heizung angesetzt werden. Vielmehr muss der Vermieter ermitteln, welche Ausgaben er für eine Reparatur der alten Heizung eingespart hat.

b)

Befinden sich im Mietobjekt mehrere Mietwohnungen und sind die Kosten nicht nur für eine Wohnung angefallen, muss der so ermittelte Restwert auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Dabei steht es dem Vermieter frei, welchen Verteilerschlüssel er wählt. Er muss nicht zwingend durch die Anzahl der Wohnungen teilen. Die Verteilung muss aber angemessen erfolgen. Unangemessen wäre es Kosten auf Wohnungen zu verteilen, die mit der Maßnahme nichts zu tun haben.

Beispiel:

1. In einem Gebäude mit 5 Wohnungen bringt der Vermieter nur in einer Wohnung Fenster an. Eine Verteilung der Kosten auf die anderen Wohnungen ist nicht zulässig, da die Kosten nur diese eine Wohnung betreffen.
3. In einem Gebäude mit 5 Wohnungen bringt der Vermieter in 4 von 5 Wohnungen neue Fenster an. Die Kosten dürfen nicht auf die unberücksichtigt gebliebene Wohnung verteilt werden.
2. In einem Gebäude mit 5 Wohnungen bringt der Vermieter eine Wärmedämmung an, die alle Wohnungen des Hauses gleichermaßen betrifft. Die Kosten sind auf alle Wohnungen zu verteilen.

4.

a)

Der Vermieter kann die Miete wegen der Modernisierung nicht erhöhen, wenn sie unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

b)

Wichtig: Die Härtefallgründe müssen rechtzeitig vom Mieter mitgeteilt worden sein, d.h. bereits nach Erhalt der Modernisierungsankündigung.

Dies gilt nicht, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10% übersteigt.

c)

In der großen Koalition der letzten Legislaturperiode war u.a. geplant, bei der Modernisierungsmieterhöhung eine soziale Härte anzunehmen, wenn ein Mieter mehr als 40% seines Nettoarbeitseinkommens für die Miete ausgeben müsste. Diese Änderung ist nicht umgesetzt worden. Ob es im Rahmen der geltenden Modernisierungsmieterhöhung als soziale Härte anerkannt wird, wenn die neue Miete nach der Modernisierung mehr als 40% des nach Steuern verfügbaren Einkommens des Mieters ausmacht bleibt abzuwarten.

Ob soziale Härte vorliegt, soll aber nicht geprüft werden, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Ersteres ist insbesondere der Fall, wenn beispielsweise ein 200 Jahre altes Haus auf die heutigen Standards hochmodernisiert wird. Hier wäre aber nach der besprochenen Entscheidung des BGH problematisch, ob die Identität des Mietobjekts gewahrt bliebe. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen liegen insbesondere vor, wenn der Gesetzgeber zu diesen Arbeiten zwingt. Zu denken ist etwa an die Klimaschutzziele der Bundesregierung. Die Energieeinsparverordnung ist bereits in der Vergangenheit drastisch verschärft worden. Auch für die Zukunft ist mit weiteren Verschärfungen zu rechnen.

5.

Die Entscheidung des BGH bringt eine weitere Grenze: mit der Modernisierung dürfen auch neue Gebäude oder Gebäudebestandteile errichtet werden. Die Modernisierung darf aber nicht so umfangreich werden, dass die Mietsache wesentlich umgestaltet wird. Hier wird im Einzelfall sorgfältig zu prüfen sein, ob dies der Fall ist.

IV.

1.

Für den Vermieter ist bei der Modernisierungsmieterhöhung wichtig, dass er das vorgesehene Verfahren einhält. Wird das Verfahren nicht eingehalten, kann die Mieterhöhung erst 6 Monate nach Zugang der Mieterhöhung und nicht bereits nach 3 Monaten wirksam werden. Eine nicht ordnungsgemäß durchgeführte Ankündigung führt auch dazu, dass der Mieter nicht zur Duldung verpflichtet ist. Maßnahmen die im Einflussbereich des Mieters stattfinden können von ihm effektiv verhindert werden.

Für den Vermieter ist auch wichtig, dass er die Kosten transparent erfasst, da er diese mit der Mieterhöhung dem Mieter mitteilen muss. Insbesondere ist wichtig, den Anteil eventuell ersparter Reparaturmaßnahmen zu erfassen. Eine genaue Kostenerfassung ist auch wesentlich, da bei einer Kostensteigerung von mehr als 10% die Ausschlussfrist für die Berücksichtigung sozialer Härtefallgründe nicht greift.

2.

Für den Mieter ist wichtig, bereits bei Erhalt der Modernisierungsankündigung keine Zeit zu verlieren. Die sozialen Härtefallgründe sind – eine formell ordnungsgemäße Ankündigung vorausgesetzt – bis

zum Ablauf des Monats mitzuteilen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Dies gilt auch, wenn die Baumaßnahmen möglicherweise erst mehrere Monate später abgeschlossen sein werden. Somit bleiben maximal 2 Monate um die Härtefallgründe mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist können nur Gründe berücksichtigt werden, die nachträglich entstanden sind. Im Regelfall werden die Härtefallgründe aber bereits im Zeitpunkt des Zugangs der Modernisierungsankündigung vorliegen. Für den Mieter ist weiter wichtig, die Ankündigung sorgfältig zu prüfen bzw. prüfen zu lassen, insbesondere auch darauf ob im Sinne der Entscheidung des BGH noch eine Modernisierung vorliegt.

V.

Mieterhöhungen sind sowohl für Vermieter, wie auch Mieter schwierig zu handhaben. Rechtliche Beratung ist für beide dringend anzuraten. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.