

Härtefallabwägung nach einer Modernisierungsmieterhöhung – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 09.10.2019, VIII ZR 21/19

I.

Mietverträge sind auf lange Zeit ausgelegt. Im Lauf eines Mietverhältnisses kann der Vermieter die Miete anpassen wollen. Eine Möglichkeit hierzu besteht, wenn der Vermieter Modernisierungsarbeiten an dem Mietobjekt vornimmt. Der Mieter hat u.U. die Möglichkeit, sich u.a. gegen die Mieterhöhung mit dem Argument zu wehren, dass diese eine soziale Härte für ihn darstelle. Dieser Einwand kann aber ausgeschlossen sein. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, wann dies der Fall ist.

II.

Der klagende Mieter und der beklagte Vermieter sind durch einen Wohnungsmietvertrag über eine knapp 86 m<sup>2</sup> große Wohnung miteinander verbunden. Der Kläger lebt seit seinem fünften Lebensjahr in dieser Wohnung und nutzt diese inzwischen alleine. Er bezieht Arbeitslosengeld II. Die Beklagte ließ Dämmungsarbeiten an der obersten Geschossdecke und der Außenfassade durchführen, ersetzte die bisherigen Balkone durch größere Balkone und nahm einen stillgelegten Fahrstuhl wieder in Betrieb. Sie erklärte gegenüber dem Kläger mit Wirkung ab dem 01.01.2017 die Erhöhung der Kaltmiete um EUR 240,00 monatlich. Hiervon entfielen EUR 70,00 auf die Dämmungsarbeiten (davon EUR 4,16 auf die Dämmung der obersten Geschossdecke), EUR 100,00 auf den Anbau der neuen Balkone und EUR 70,00 auf die Wiederinbetriebnahme des Fahrstuhls. Der Kläger erhob Feststellungsklage darauf, dass er nicht zur Zahlung der Mieterhöhung verpflichtet sei. Erstinstanzlich stellte das angerufene Amtsgericht fest, dass der Kläger die Mieterhöhung wegen der Inbetriebnahme des Fahrstuhls nicht zahlen müsse. Auf die Berufung des Klägers hin hat das Landgericht festgestellt, dass er keine höhere Mieterhöhung als EUR 4,16 monatlich zahlen müsse. Der Kläger habe nur den auf die Dämmung der obersten Geschossdecke entfallenden Betrag zu zahlen, im Übrigen stellten die Mieterhöhungsbeträge eine finanzielle Härte dar, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin nicht zu rechtfertigen seien.

Auf die Revision hin hat der BGH die Sache zur erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Die Beklagte könne sich nicht darauf berufen, dass der Kläger nach den für staatliche Transferleistungen geltenden Vorschriften für einen 1-Personenhaushalt lediglich eine Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bewohnen dürfe. Entscheidend sei, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, zum Beispiel der Verwurzelung des Mieters und seiner gesundheitlichen Verfassung, für seine Bedürfnisse deutlich zu groß sei. Da der Kläger bereits seit rund 55 Jahren in der Wohnung lebe, könne ihm nicht vorgehalten werden, dass er über seine Verhältnisse lebe. Soweit die Beklagte dem Kläger entgegengehalten habe, er hätte untervermieten müssen sei genau zu prüfen, ob die Wohnung überhaupt zur Untervermietung geeignet sei, ob die Beklagte dem zu bisherigen Konditionen zustimmen würde und ob dem Kläger ein Zusammenleben mit einem Untermieter zuzumuten sei. Allerdings habe das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen, ob die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt worden sei, der allgemein üblich sei oder die Modernisierungsmaßnahme auf Umständen basiere, die der Vermieter nicht zu vertreten habe. Das Berufungsgericht hätte feststellen müssen, ob Balkone mit einer Größe von 5 m<sup>2</sup> bei mindestens 2/3 aller vergleichbaren Gebäude gleichen Alters unter vergleichbaren Verhältnissen in der Region anzutreffen seien. Ebenso hätte das Berufungsgericht feststellen müssen, ob für die Beklagte eine Erneuerung des Außenputzes unausweichlich gewesen sei, weil etwa aufgrund des Alters dieser zu erneuern gewesen sei und die Beklagte sich berechtigten Instandsetzungsbegehren der Mieter oder einer bestandskräftigen behördlichen Anordnung ausgesetzt gesehen habe bzw. die Beseitigung von Schäden dringend aus Sicherheitsgründen geboten gewesen sei. Auf die gesetzlichen Vorschriften der

EnEV zur Energieeinsparung könne sich die Beklagte dagegen nicht berufen, da diese keine Verpflichtung enthalte den Außenputz zu erneuern. Lediglich wenn der Vermieter sich zu einer Erneuerung entschlossen habe verpflichtete das Gesetz zur Einhaltung bestimmter Wärmedämmwerte.

III.

1.

Führt der Vermieter Modernisierungsarbeiten durch, kann er die Miete anpassen. Der Vermieter muss hierbei aber ein streng reglementiertes Verfahren einhalten. (Siehe zu Einzelheiten einzuhaltenden Verfahrens meinen Beitrag [„Grenzen der Modernisierungsmieterhöhung“](#)).

2.

a)

Der Mieter kann sich gegen eine Modernisierungsmieterhöhung u.a. mit dem Einwand wehren, dass die Mieterhöhung für ihn eine unzumutbare Härte darstelle (siehe zu den Einzelheiten wann eine Härte vorliegen kann mein Beitrag [„Die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme muss einen bestimmten Zeitraum angeben und die Arbeiten müssen zeitnah zu dem angegebenen Zeitraum auch tatsächlich beginnen“](#)).

Wichtig ist für den Mieter, dass die Gründe, welche die Härte belegen sollen, zeitlich nicht unbefristet vorgetragen werden können. Vielmehr müssen diese Gründe bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhungsankündigung folgt mitgeteilt werden. Viel Zeit bleibt daher nicht.

**Beispiel:** Mieter M geht am 28.03.2019 die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme zu; diese Ankündigung beinhaltet auch die Ankündigung einer Mieterhöhung. M muss hier Härtefallgründe bis zum 30.04.2019 vortragen, diese müssen V bis dahin zugehen.

Nur ausnahmsweise kann der Mieter auch später Härtefallgründe vortragen:

- wenn der Vermieter die in der Ankündigung der Modernisierungsarbeiten mitzuteilenden Informationen nicht ordnungsgemäß mitgeteilt hat
- wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10% über der angekündigten Mieterhöhung liegt oder
- wenn der Mieter die Fristversäumnis nicht zu vertreten hat; hier muss der der Mieter dem Vermieter aber ohne schuldhaftes Zögern neben den Härtefallgründen auch mitteilen, warum die Frist unverschuldet nicht eingehalten wurde.

Dem Mieter bleiben daher grds. maximal 2 Monate Zeit (wenn die Ankündigung am 01. eines Monats zugeht), die Härtefallgründe vorzutragen. Da oftmals noch Belege und Beweismittel organisiert werden müssen, sind selbst zwei Monate kaum Zeit.

b)

Liegt ein Härtefall vor und hat der Mieter diesen rechtzeitig mitgeteilt, kann der Härtefalleinwand aus weiteren zwei Gründen nicht berücksichtigungsfähig sein:

- die Mietsache wird lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist. Hierzu hat der BGH eine Entscheidungshilfe vorgegeben, die es erlaubt festzustellen ob ein üblicher Zustand gegeben ist. Verfügen 2/3 aller vergleichbaren Gebäude gleichen Alters unter vergleichbaren

Verhältnissen in der Region über dieses Merkmal ist ein Zustand gegeben, der allgemein üblich ist; oder

- die Modernisierungsmaßnahme wird aufgrund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Dies wäre zum Beispiel gegeben, wenn aufgrund gesetzlicher Vorschriften eine bisher zulässige Heizungsanlage nicht mehr betrieben werden kann und durch die neue Heizungsanlage eine Modernisierung vorliegt. In der Entscheidung hat der BGH gerade für die Fassadendämmung herausgearbeitet, dass streng zwischen der eigentlichen Entscheidung zur Fassadendämmung und den dann einzuhaltenden Werten nach der EnEV zu unterscheiden ist. Die Entscheidung eine Fassadendämmung vorzunehmen liegt grundsätzlich beim Vermieter, die EnEV sieht keine Pflicht vor eine Fassade zu dämmen.

#### IV.

Führt der Vermieter Modernisierungsarbeiten durch, kann er die hierfür anfallenden Kosten teilweise auf den Mieter umlegen. Hierzu muss der Vermieter aber ein streng reglementiertes Verfahren einhalten. Ein Einwand den der Mieter gegen die Modernisierungsmieterhöhung vorbringen kann, ist der Einwand, dass diese für ihn eine nicht zumutbare Härte darstellt. Dieser Einwand muss rechtzeitig vorgebracht werden, da die Frist hierfür relativ kurz ist, ist empfehlenswert, sich frühzeitig anwaltlich beraten zu lassen. Der Härtefalleinwand kann bei bestimmten Maßnahmen auch ausgeschlossen sein, wenn er rechtzeitig vorgebracht wird. Sowohl für Mieter wie auch Vermieter besteht im Laufe des Verfahrens auf Erhöhung der Miete wegen Modernisierungsmaßnahmen die große Gefahr Fehler zu machen, die zu rechtlichen Nachteilen führen. Anwaltliche Beratung ist daher zu empfehlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.