

Mieterhöhung nach Modernisierung und Härteeinwand des Mieters: Umfassende Grundsatzentscheidung des BGH mit praxisrelevanten Aussagen

BGH, Urteil vom 9. Oktober 2019 – VIII ZR 21/19¹

Mit dem Komplex Mieterhöhung nach Modernisierung hat sich der BGH in den vergangenen Jahren des Öfteren befasst. Dabei ging es regelmäßig um die Formalien und den notwendigen Inhalt einer Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB, um die Duldungspflicht des Mieters und um Einzelheiten der Mieterhöhung (§ 559 BGB). In dem Urteil vom 9. Oktober 2019 hat sich der VIII. Senat des BGH erstmals mit Härteeinwand des Mieters gegen die vom Vermieter erklärte Mieterhöhung nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme befasst. Die umfangreiche, sehr grundsätzliche und teilweise recht anspruchsvolle Begründung beantwortet alle Fragen ausführlich, nachvollziehbar und überzeugend.

Der Fall:

Der Mieter bewohnt allein eine rd. 85 m² große Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1929) in Berlin. Der Mietvertrag wurde bereits im Jahr 1962 von den Eltern des Mieters geschlossen; seitdem - seit seinem fünften Lebensjahr - wohnt der Mieter in dieser Wohnung.

Die Bruttokaltmiete belief sich seit dem 1. Juni 2016 auf 574,34 € zuzüglich eines Heizkostenvorschusses von 90 €. Der Mieter bezieht Arbeitslosengeld II und erhält zusätzlich 463,10 € monatlich zur Deckung der Miete.

Etwa 2014/2015 ließ die Vermieterin die Außenfassade und die oberste Geschossdecke dämmen, die vorhandenen Balkone (erheblich unter 4 m² Fläche) durch größere Balkone mit einer Fläche von jeweils 5,06 m² ersetzen und den in den 1970er Jahren stillgelegten Aufzug wieder in Betrieb nehmen. Auf Grund dieser Maßnahmen erhöhte sie mit Schreiben vom 30. März 2016 die Miete ab Januar 2017 um insgesamt 240 € monatlich, wovon jeweils 70 € auf die Dämmmaßnahmen und die Inbetriebnahme des Aufzugs und 100 € auf den Anbau der neuen Balkone entfielen. Gegen diese Mitteilung wandte der Mieter mit Schreiben vom 7. April 2016 ein, die Mieterhöhung bedeute für ihn eine finanzielle Härte.

Die Modernisierungsmaßnahmen hatte die Vermieterin dem Mieter zuvor nicht persönlich angekündigt.

Gegen die Mieterhöhung hat der Mieter auf Feststellung geklagt, dass er nicht zur Zahlung der 240 € verpflichtet sei. Das Amtsgericht hat dieser Klage hinsichtlich eines Teilbetrages von 70 € - bezüglich der Aufzugskosten - stattgegeben. Auf die Berufung des Mieters hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil dahin abgeändert, dass der Mieter nicht zur Zahlung

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 11. November 2019)

einer Mieterhöhung von mehr als 4,16 € (Kostenanteil für die Dämmung der Geschossdecke) verpflichtet sei. Mit ihrer - vom Berufungsgericht zugelassenen - Revision will die Vermieterin die Abweisung der Feststellungsklage des Mieters hinsichtlich der Kosten für die Dämmung (70 € abzügl. 4,16 €) und für die neuen Balkone erreichen. Die Freistellung des Mieters von den Kosten für die Wiederinbetriebnahme des Aufzugs ist somit rechtskräftig.

Die Entscheidung:

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil entsprechend ihrem Antrag aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

(1) Vorweg: Rechtzeitigkeit des Härteeinwands mangels einer wirksamen Modernisierungsankündigung

Nach § 555d Abs. 3 BGB hat der Mieter Umstände, die für ihn eine Härte im Hinblick auf die Duldung der Modernisierung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf eines Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung mitzuteilen. Da die Vermieterin die Maßnahmen dem Mieter nicht angekündigt hatte (§ 555c BGB), begann die Frist nicht zu laufen und der erst nach Zugang der Mieterhöhungserklärung erhobene Härteeinwand des Mieters war rechtzeitig. Dennoch greift der Härteeinwand auf der Grundlage der bisherigen tatsächlichen Feststellung nicht durch, weil nicht geklärt ist, ob er möglicherweise nach den Bestimmungen des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 oder 2 BGB, d.h. wegen Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes oder wegen der Durchführung der Maßnahmen auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ausgeschlossen ist.

(2) Härteeinwand des Mieters dem Grunde nach berechtigt

Ausdrücklich betont der Senat zunächst, dass es die primäre Aufgabe des Tatrichters ist, „aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls die Interessen der Beteiligten gegeneinander abzuwägen“, und das Revisionsgericht diese Abwägung nur eingeschränkt - auf etwaige Rechtsfehler - überprüfen kann.² Dennoch ist den weiteren Ausführungen unübersehbar zu entnehmen, dass der BGH den Erwägungen des Berufungsgerichts uneingeschränkt zustimmt.

(a) Duldungspflicht des Mieters ohne Berücksichtigung wirtschaftlicher Härtegründe

Wirtschaftliche Härtegründe spielen zunächst, nämlich *bei der Frage, ob der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden hat, keine Rolle*; auf diese Weise wird dem Vermieter immerhin eine weitgehende Baufreiheit und Planungssicherheit gewährleistet. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters ist bedeutsam erst bei der Mieterhöhung und den durch die Modernisierung erzielten Vorteilen, etwa durch Einsparung von Energiekosten.

² Rn. 21

(b) *Wirtschaftliche Härtegründe im vorliegenden Fall - drohender Verlust der Wohnung*

Angesichts der finanziellen Verhältnisse des Mieters hat das Berufungsgericht zu Recht eine wirtschaftliche Härte als Folge der Mieterhöhung bejaht. Bei einem Regelbedarf für einen alleinstehenden Alogeld-II-Bezieher von 409 € im Jahr 2017 und einem Wohngeld von 463,10 € würde „nicht nur die Erhöhung der Bruttokaltmiete um 100 € von bisher 574,34 € auf 674,34 € monatlich für den Anbau größerer Balkone, sondern auch die Erhöhung der Bruttokaltmiete um 65,84 € im Monat (70 € abzüglich 4,16 €) für die Fassadendämmung für den Kläger eine Härte im Sinne des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB bedeuten, weil jede dieser Mieterhöhungen bereits für sich genommen für den Kläger mit hoher Wahrscheinlichkeit den Verlust der Wohnung nach sich ziehen würde.“³

(c) *Der kritische Punkt: Dreizimmerwohnung zu groß für den alleinstehenden Mieter? Was ist der Maßstab?*

Dass der alleinstehende Mieter eine - an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Wohnbedürfnissen gemessen - „viel zu große Wohnung“ nutzt, steht außer Frage, und dieser Umstand ist zu seinen Lasten in die Abwägung der beiderseitigen Interessen einzubeziehen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es insoweit jedoch *nicht* etwa auf die *Bestimmungen für staatliche Transferleistungen* (z.B. § 22 SGB II) oder für *Zuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau* an. Anders als dort ist *bei der Härteabwägung des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB entscheidend, ob der Mieter angesichts der autonomen Entscheidung und des „Refinanzierungsinteresses“ des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf.*⁴

(d) *Art. 14 Abs. 1 GG und das Bestandsinteresse des Mieters*

Nicht zum ersten Mal betont der Senat in diesem Zusammenhang *die grundlegende Bedeutung des Art. 14 Abs. 1 GG für den Schutz des Mieters* - konkret: für die Gewichtung seines Bestandsinteresses und die Auslegung des Begriffs „Härte“ durch die Gerichte. Eine isolierte Betrachtung der Wohnungsgröße einerseits und des Wohnbedarfs einer Person andererseits verbietet sich daher; dies hat der Senat in ähnlicher Weise auch bereits bei der Bemessung des Wohnbedarfs einer Einzelperson für die Prüfung einer Eigenbedarfskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB klargestellt.⁵

(e) *Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der „Verwurzelung“ und gesundheitlicher Gründe*

Im vorliegenden Fall hat der Umstand, dass der Mieter bereits seit seinem fünften Lebensjahr in der Mietwohnung lebt, erhebliche Bedeutung, und zwar in zweierlei Hinsicht: zum ei-

³ Rn. 23

⁴ Rn. 26

⁵ Rn. 27 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 2014, 216, Rn., 16 ff

nen als Aspekt der „Verwurzelung“ und zum anderen insoweit, als ihm jedenfalls nicht vorzuwerfen ist, er wohne schon seit Beginn des Mietverhältnisses „über seine wirtschaftlichen Verhältnisse“.

(f) Berücksichtigung des Eigentumsrechts der Vermieterin (Art. 14 Abs. 1 GG)

Die Berücksichtigung der Belange des Mieters stellt entgegen der Auffassung der Vermieterin keine Missachtung ihres Eigentumsrechts aus Art. 14 GG dar, und zwar aus einem doppelten Grund: Zum einen im Hinblick auf die *in Art. 14 Abs. 2 GG normierte Sozialbindung des Eigentums*, zum anderen durch die gebotene *Abwägung der Grundrechte beider Mietvertragsparteien aus Art. 14 Abs. 1 GG*. Insbesondere durch die *Einschränkungen des Härteeinwands durch § 559 Abs. 4 Satz 2 BGB*, daneben aber *auch durch die Versagung des Härteeinwands im Einzelfall bei einer deutlich zu großen Wohnung* sind die Eigentumsbefugnisse des Vermieters hinreichend geschützt.⁶

(g) Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des Mieters durch Untervermietung?

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hatte der Vertreter der Vermieterin eingewandt, der Mieter könne durch eine Untervermietung Einnahmen „generieren“; dieses Argument konnte schon mangels tatsächlicher Feststellungen zu den tatsächlichen Verhältnissen in der Wohnung, der Zumutbarkeit für den Mieter (auch im Hinblick auf Art. 14 Abs. 1 GG) und den möglichen Folgen für die Höhe des Arbeitslosengeldes nicht durchgreifen.

(h) Hinweis: Der Härteeinwand sacht die Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht aus

Seine Erwägungen zur Rechtfertigung des Härteeinwands gegenüber der Modernisierungsmieterhöhung rundet der Senat mit dem Hinweis ab, es bleibe der Vermieterin unbenommen, durch eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB, insbesondere also unter Berücksichtigung wohnwerterhöhender Aspekte der durchgeführten Modernisierung, ihre Investitionen im Laufe der Zeit ganz oder zumindest teilweise zu amortisieren.⁷

(i) Wichtig: Gleicher Abwägungsmaßstab für energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen

Ausdrücklich billigt der Senat auch die Anwendung eines gleichen Abwägungsmaßstabes für den Anbau der Balkone und die Dämmung der Fassade durch das Berufungsgericht. Die im Schrifttum teilweise vertretene Auffassung, eine energetische Modernisierungsmaßnahme habe der Mieter in größerem Umfang hinzunehmen, lässt sich weder mit der Bestimmung des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB noch etwa mit den Gesetzesmaterialien begründen.⁸ Diese Klarstellung ist deshalb für die mietrechtliche Praxis wichtig, weil das Argument der größeren Bedeutung energetischer Maßnahmen im Rahmen der Abwägung der Belange der Mietver-

⁶ Rn. 30

⁷ Rn. 33

⁸ Rn. 34

tragsparteien ja durchaus naheliegt und im Einzelfall sich nicht unerheblich zum Nachteil des Mieters auswirken kann.

(3) *Der Aufhebungsgrund: Ungenügende Feststellungen zum möglichen Ausschluss des Härteeinwands (§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 BGB)*

Obwohl das Berufungsurteil bei dem umfangreichen Komplex der Abwägung zwischen den Belangen der Parteien, insbesondere auch bei der diffizilen Frage der Nutzung einer zu großen Wohnung durch den alleistehenden Mieter, die maßgebenden Gesichtspunkte erkannt und zutreffend gewichtet hat, kann das Urteil nicht bestehen bleiben; denn es fehlen tragfähige Feststellungen zu den Bestimmungen des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 BGB, nach denen ein an sich begründeter Härteeinwand im Einzelfall ausgeschlossen ist.

(a) *Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes durch den Anbau größerer Balkone?*

Nach § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BGB findet die grundsätzlich gebotene Abwägung des Refinanzierungsinteresses des Vermieters mit den wirtschaftlichen Einwänden des Mieters nicht statt, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist. Insoweit ist das Berufungsgericht zwar von dem richtigen Maßstab, nämlich dem Zustand bei mindestens zwei Dritteln aller vergleichbaren Gebäude gleichen Alters⁹, ausgegangen. Zur Konkretisierung dieses Maßstabes hat das Gericht auf den *Berliner Mietspiegel* und dessen Angabe zu einer Balkongröße von mehr als 4 m² als wohnwerterhöhendes Merkmal abgestellt und hieraus den unzulässigen Schluss gezogen, dass größere Balkone „nicht allgemein üblich“ seien. Dazu sagt der Mietspiegel jedoch nichts aus, sondern er bewertet lediglich, ob das Vorhandensein oder Fehlen eines bestimmten Merkmals den Wohnwert positiv oder negativ beeinflusst.

Das Berufungsgericht hätte deshalb hierzu entweder auf statistische Unterlagen, falls vorhanden, zurückgreifen oder sonst das - von der Vermieterin angebotene - Sachverständigen-gutachten einholen müssen.¹⁰

(b) *Fassadendämmung vom Vermieter „nicht zu vertreten“?*

Ein zweiter möglicher Grund für den Ausschluss des Härteeinwandes des Mieters liegt vor, wenn die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB.

(aa) *Die „Bagatellklausel“ des § 9 Abs. 3 EnEV*

Das Berufungsgericht hat ein „Nicht-vertreten-müssen“ der Vermieterin mit einer anderen Begründung verneint, und zwar mit dem Hinweis auf die sog. Bagatellklausel des § 9 Abs. 3

⁹ Rn. 36 unter Bezugnahme auf den Senatsbeschluss (Rechtsentscheid) vom 19. Februar 1992 - VIII ARZ 5/91, BGHZ 117, 217; Grundeigentum 1992, 375 = NJW 1992, 1386 = ZMR 1992, 234 = WuM 1992, 181 unter III 4 c

¹⁰ Rn. 37

EnEV; danach sind bei der Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen die nach § 9 Abs. 1 EnEV grundsätzlich maßgebenden Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten ausnahmsweise nicht einzuhalten, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10% der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft. Nach Auffassung des Berufungsgerichts war die Ausnahmebestimmung des § 9 Abs. 3 EnEV nicht anzuwenden, weil die Vermieterin nicht ausreichend substantiiert dargelegt habe, dass der Instandsetzungsbedarf mehr als *10% der Fassadenfläche* betragen habe und sie deshalb an die Vorschrift des § 9 Abs. 1 EnEV gebunden war.¹¹ Richtigerweise ist allerdings darauf abzustellen, ob die Arbeiten an der Fassadenfläche mehr als 10% der Gebäudeaußenfläche betreffen.¹² Dieser Fehler hat sich jedoch im Ergebnis nicht ausgewirkt,

(bb) Ausschluss des Härteeinwands gem. § 559 Abs. 4 Nr. 2 BGB nur bei „Unausweichlichkeit“ der Maßnahme

Die (übereinstimmende) Annahme des Berufungsgerichts (und der Parteien), die Pflicht zur Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten bei einer Erneuerung des Außenputzes an Fassadenflächen (§ 9 Abs. 1 EnEV) führe stets zu einem Ausschluss des Härteeinwands nach § 559 Abs. 4 Nr. 2 BGB, ist unzutreffend.¹³ *Entscheidend kommt es darauf an, ob die Maßnahme für den Vermieter „unausweichlich“ war.* Dazu hat das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen getroffen.

Der Ausschlusstatbestand des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB gilt für Modernisierungsmaßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter rechtlich verpflichtet ist und denen er sich deshalb nicht entziehen kann, etwa bei sog. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV. Eine solche „Zwangslage“ für den Vermieter besteht jedoch nicht, wenn er eine der in § 9 Abs. 1 EnEV (i.V.m. Anl. 3 Nr. 1 - 6) aufgeführten Arbeiten *aus freier Entscheidung* durchführt. Dann sind zwar die technischen Vorgaben ebenfalls einzuhalten, die Entscheidung über die Durchführung der Maßnahme als solche liegt aber allein beim Vermieter. Ein „Nicht-vertreten-müssen“ i.S.d. § 559 Abs. 4 Nr. 2 BGB ist dann nicht gegeben.¹⁴

Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn die Fassade *auf Grund altersbedingten Verschleißes, auf Grund einer behördlichen Anordnung oder dringend aus Sicherheitsgründen* erneuert werden muss. Ob eine derartige „Zwangslage“ für die Vermieterin bestand und die Erneuerung des Außenputzes deshalb für sie unausweichlich war, muss das Berufungsgericht - nach ergänzendem Vortrag der Parteien - in der neuen Verhandlung klären.

¹¹ Rn. 16

¹² Rn. 40

¹³ Rn. 41

¹⁴ Rn. 42 ff

Anmerkungen:

(1) Grundsätzliches zum Härteeinwand des Mieters (§ 559 Abs. 4 Satz 1 BGB)

Die Bedeutung des Urteils vom 9. Oktober 2019 liegt vor allem *in den grundsätzlichen Ausführungen zum Härteeinwand des Mieters*. Für den Richter und ebenso für den beratenden Rechtsanwalt ist wichtig bereits der Hinweis auf die *primäre Zuständigkeit des Tatrichters*, also des Amtsgerichts und des Landgerichts, für die *Beurteilung, ob ein Härtefall vorliegt*, und für die hierbei gebotene *umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls*. Der BGH ist als Revisionsgericht auf die Überprüfung auf etwaige Rechtsfehler beschränkt.

Mit dem Härteeinwand des Mieters hat sich der VIII. Senat gerade in den letzten Monaten wiederholt befasst, und zwar bei der Eigenbedarfskündigung des Vermieters (§§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 574 BGB).¹⁵ Auch dort spielte das Bestandsinteresse des Mieters, seine jahrzehntelange „Verwurzelung“ in der Wohnung und der Umgebung sowie der Schutz durch das grundrechtsgleiche Besitzrecht des Mieters (Art. 14 Abs. 1 GG) die entscheidende Rolle. Diese beiden Entscheidungen, das aktuelle Urteil und ähnliche frühere Entscheidungen¹⁶ zeichnen sich durch *eine umfassende, sehr sorgfältige Abwägung der beiderseitigen Belange durch den BGH* aus. Der Härteeinwand des Mieters - unter welchem Gesichtspunkt auch immer - sollte deshalb stets ernst genommen und sorgfältig geprüft werden.

(2) Ausschluss des Härteeinwands bei Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes

Es überrascht etwas, wenn man bei der Lektüre des Urteils feststellt, dass sich der VIII. Senat des BGH seit dem Jahr 1992 zum ersten Mal wieder mit dem Ausschlussstatbestand des der Härteeinwands bei Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes (jetzt § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BGB) befasst. Die als maßgebend bezeichnete *2/3-Quote* erscheint sachgerecht und praxisnah, kann aber im Einzelfall durch die Notwendigkeit der Einholung eines Sachverständigengutachtens, auf die der Senat auch hier verweist, erhebliche Kosten verursachen.

(3) Ausschluss des Härteeinwands bei „Unausweichlichkeit“ der konkreten Maßnahme

Auch mit dem Ausschlussstatbestand des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB, der der bis zum 30. April 2013 geltenden Bestimmung des § 559 Abs. 1 BGB entspricht, hat sich der BGH in der Vergangenheit noch nicht in dieser Ausführlichkeit befasst. Das im Urteil vom 9. Oktober 2019 geprägte *Merkmal der „Unausweichlichkeit“* ist überzeugend begründet, entspricht der einschlägigen Rechtsprechung insbesondere des BVerwG und dürfte in der Praxis gut zu handhaben sein.

¹⁵ Urteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, WuM 2019, 385 = Grundeigentum 2019, 905 = NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765, und VIII ZR 167/17, Grundeigentum 2019, 913 = NJW-RR 2019, 972 = NZM 2019, 527 = WuM 2019, 454 = ZMR 2019, 668

¹⁶ z.B. Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, Grundeigentum 2017, 469 = NZM 2017, 286 = NJW 2017, 1474 = WuM 2017, 285 = ZMR 2017, 382,

Auswirkungen für die Praxis:

Sowohl für die Vermieter- als auch für die Mieterseite enthält die Entscheidung wichtige praxisrelevante Aussagen zu den Voraussetzungen und Folgen Modernisierungsmaßnahme:

(1) *Ordnungsgemäße Ankündigung der Maßnahme auch im Interesse des Vermieters (§ 555c BGB)*

Sowohl für die Duldungspflicht als auch für die Frist eines Härteeinwands des Mieters ist Voraussetzung, dass der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme rechtzeitig und inhaltlich vollständig entsprechend den Bestimmungen des § 555c BGB angekündigt hat. Daran hat es hier gefehlt mit der Folge, dass der Mieter seinen Härteeinwand auch noch nach dem Abschluss der Maßnahmen vorbringen konnte. Für den Vermieter kann dies im Einzelfall deshalb nachteilig sei, weil seine Planungssicherheit - einschließlich der finanziellen Kalkulation - dadurch u.U. erheblich beeinträchtigt wird.

(2) *Wichtig für Vermieter: Prüfung der „allgemeinen Üblichkeit“ des neuen Zustandes oder der „Unausweichlichkeit“ der Maßnahme*

Zumal bei hohen Modernisierungskosten empfiehlt es sich für den Vermieter unbedingt, von vornherein mit einem Härteeinwand eines oder mehrerer Mieter zu rechnen und dementsprechend zu prüfen, ob möglicherweise einer der Ausschlussstatbestände des § 559 Abs. 4 S. 2 BGB erfüllt ist. Ist dies zu bejahen, sollte der Vermieter in der Ankündigung bereits darlegen, dass und weshalb ein Härteeinwand seiner ‚Auffassung nach ausgeschlossen ist.

(3) *Empfehlung für beide Seiten: Vereinbarung über die geplante Modernisierungsmaßnahme, § 555f BGB*

Aus gutem Grund hat der Gesetzgeber durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 mit Wirkung ab dem 1. Mai 2013 die - möglicherweise nicht überall und nicht immer bekannte - Bestimmung des § 555f BGB in das Mietrecht des BGB eingefügt:

§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

- 1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,*
- 2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,*
- 3. künftige Höhe der Miete.*

Dass eine derartige Vereinbarung nicht nur dem Verhältnis von Vermieter und Mieter nützt, weil eine einvernehmliche Regelung in aller Regel einer streitigen Entscheidung vorzuziehen ist, sondern auch im Hinblick auf das vom BGH immer wieder, insbesondere auch bei den formellen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhung betonte Ziel, überflüssige Prozesse zu vermeiden, liegt auf der Hand. Vor allem für die Rechtsberater beider Seiten empfiehlt es sich daher unbedingt, eine solche Vereinbarung in Erwägung zu ziehen.