

Der Einwand der finanziellen Härte bei der Modernisierung

von Sandra Walburg, RA'in, Kanzlei Czink Walburg Rechtsanwälte, Berlin

A. Einleitung

In Zeiten von Energiewende und umfangreicher staatlicher Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen richtet sich der Blick derzeit insbesondere auf das geplante Mietrechtsänderungsgesetz, mit welchem u.a. die Durchführung von energetischen Modernisierungen für den Vermieter erleichtert werden soll. Dies weckt viele kritische Stimmen, die befürchten, dass dadurch Luxusmodernisierungen Vorschub geleistet werde, Klimaschutzziele zulasten der Mieter verwirklicht würden¹, wesentliche Mieterrechte unangemessen beschränkt und letztlich Mieter aufgrund steigender Mieten aus ihren Wohnungen vertrieben würden. Das gibt Anlass, den Einwand der finanziellen Härte gemäß § 554 Abs. 2 Satz 2 bis Satz 4 BGB, den der Mieter unter Umständen der Modernisierung² entgegensetzen kann, näher zu beleuchten.

B. Rechtslage

I. Derzeitige Rechtslage

Gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB hat der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums zu dulden, es sei denn, die Maßnahme führt zu einer Härte für den Mieter oder seine Familie oder für einen anderen Angehörigen seines Haushalts, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist (§ 554 Abs. 2 Satz 2 BGB). Bei der Abwägung, ob eine Härte vorliegt, ist gemäß § 554 Abs. 2 Satz 3 BGB unter anderen die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen.

1. Luxusmodernisierung

Die Frage, wann die zu erwartende Mieterhöhung dazu führt, dass der Mieter die Modernisierung nicht dulden muss, wird nicht einheitlich beantwortet. Einheitlicher Ausgangspunkt ist jedoch der, dass sog. Luxusmodernisierungen stets un-

zumutbar sein sollen und folglich nicht vom Mieter geduldet werden müssen. Der BGH³ führte zu § 554 Abs. 2 BGB ausdrücklich aus: „Mit dieser Bestimmung soll dem Vermieter bei der Entscheidung über eine Modernisierung Handlungsfreiheit im Rahmen des für den Mieter Zumutbaren gewährt werden; der Mieter soll vor besonders aufwendigen Maßnahmen (Luxusmodernisierungen), die zu unzumutbaren Mieten führen können, geschützt werden [...].“ Zur Begründung bezog sich der BGH auf die Gesetzesbegründung⁴ zu § 541b Abs. 1 BGB a.F. und verwies darauf, dass dessen Duldungspflichten im neugefassten § 554 BGB im Wesentlichen übernommen worden seien. Steht demnach fest, dass es sich bei den geplanten Baumaßnahmen um eine Luxusmodernisierung handelt, entfällt die weitere Prüfung, ob im konkreten Fall der Einwand der finanziellen Härte tatsächlich vorliegt. Eine Duldung scheidet bereits aus diesem Grunde aus⁵.

Freilich bleibt offen, was genau sich hinter dem Begriff Luxusmodernisierung verbergen soll. Die Formulierung des BGH, dass es sich hierbei um besonders aufwendige Maßnahmen handele, die zu unzumutbaren Mieten führen könnten, dürfte in der Praxis kaum weiterhelfen, weil der Umfang der Maßnahmen und die zu erwartende Mieterhöhung in der Regel keinen Aufschluss darüber geben, ob es sich um Maßnahmen ganz außerordentlicher Art oder um solche handelt, die lediglich zu einem allgemein üblichen Zustand führen. Man denke z.B. an einen erstmaligen Badezimmereinbau, der mit einer Grundrissänderung einhergeht. Dies stellt zweifellos eine sehr aufwendige Maßnahme dar, die aufgrund der Kosten zu einer deutlichen Mieterhöhung führt; sie ist dennoch grundsätzlich vom Mieter zu dulden, weil die Wohnung lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist⁶.

Mit Urteil vom 13.02.2008⁷ hat der BGH entschieden, dass der Maßstab, nach dem beurteilt werden müsse, ob durch eine Baumaßnahme der Wohnwert i.S.v. § 554 Abs. 2 BGB verbessert wird, die Verkehrsanschauung sei. Entscheidend sei, ob allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, so dass der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten – bei im Übrigen gleichen Konditionen – eher angemietet würde als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese Maßnahme nicht durchgeführt wurde. Entsprechend wird angenom-

men, dass eine Luxusmodernisierung dann anzunehmen ist, wenn die geplante Maßnahme zu einem Ausstattungsstandard führt, der so hochwertig ist und damit zu so hohen Mieten führt, dass er regelmäßig nur von einem kleinen vermögenden Interessentenkreis nachgefragt wird⁸.

In der Rechtsprechung wurde eine Luxusmodernisierung abgelehnt bei: Austausch von PVC-Boden zugunsten von Laminat⁹; Austausch von Kiefernholzrahmen zugunsten von Rahmen aus Mahagoni¹⁰; Anschluss an das rückkanalfähige Breitbandkabelnetz¹¹, Einbau eines Fahrstuhls¹². Eine nicht zu dulden Luxusmodernisierung dürfte zudem der Einbau einer Fußboden- oder Wandheizung, einer Klimaanlage, eines Kamins oder auch der Einsatz besonders ausgefallener Materialien, wie Marmorfliesen oder Tropenholzparkett darstellen. Eine Luxusmodernisierung wurde dagegen bejaht beim Austausch von zehn Jahre alten Kupferwasserleitungen gegen Leitungen aus Edelstahl¹³.

2. Die zu erwartende Mieterhöhung

Steht fest, dass es sich bei den beabsichtigten Baumaßnahmen nicht um eine Luxusmodernisierung handelt, kann der Mieter dem Duldungsanspruch des Vermieters eine finanzielle Härte entgegenzusetzen, wenn die zu erwartende Mieterhöhung zu einer nicht zu rechtfertigen Härte führen würde. Nachdem zu § 541a Abs. 2 BGB a.F. zunächst angenommen wurde, eine finanzielle Härte liege stets dann vor, wenn die zu erwartende Mieterhöhung 30% der bisher gezahlten Miete übersteige¹⁴, hat der BGH mit Urteil vom 15.05.1991¹⁵ der Annahme einer generellen und starren Grenze widersprochen. Vielmehr sei hierüber „im Einzelfall aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden.“ In der Praxis findet sich seither der Ansatz, dass eine finanzielle Härte in der Regel dann vorliegt, wenn die zu erwartende Miete 20% bis 30% des Nettoeinkommens¹⁶ übersteigt, wobei nach den Umständen des Einzelfalls hiervon auch abgewichen werden könne¹⁷. Nach Abzug der Miete müsse dem Mieter jedenfalls ein Einkommen verbleiben, das es ihm ermöglicht, im Wesentlichen an seinem bisherigen Lebensschnitt festzuhalten, wobei einem Mieter mit besserem Einkommen eine höhere Miete zugemutet werden könne als einem Mieter mit nur geringem Einkommen; auf ein Existenzminimum müsse sich ein Mieter nicht verweisen lassen¹⁸. Die praktische Handhabung ist jedoch äußerst unterschiedlich¹⁹.

Zu beachten ist, dass auch das Einkommen der im Haushalt lebenden weiteren Personen berücksichtigt werden muss. Da nach § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB die Interessen von Familienmitgliedern und anderen Haushaltsangehörigen des Mieters in die Härtefallregelung einbezogen sind²⁰, seien auch deren Einkommensverhältnisse mit heranzuziehen²¹.

Schließlich wird eine finanzielle Härte dann verneint, wenn die Mieterhöhung durch Wohngeld oder vergleichbare Beihilfeleistungen aufgefangen werden kann; nimmt der Mieter ein entsprechendes Hilfeangebot nicht in Anspruch, muss er sich wegen seiner Duldungspflicht so behandeln lassen, als würde ihm Wohngeld gewährt²².

a) Allgemein üblicher Zustand

Wird eine finanzielle Härte bejaht, ist der Mieter gemäß § 554 Abs. 3 Satz 4 BGB gleichwohl zur Duldung verpflichtet, wenn durch die Baumaßnahme die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist. In seiner Grundsatzentscheidung vom 19.02.1992²³ hat der BGH festgestellt, dass dieses Kriterium dann erfüllt ist, wenn dieser Zustand bei der überwiegenden Mehrzahl von Mieträumen – mindestens zwei Drittel – in Gebäuden gleichen Alters²⁴ innerhalb der Region angetroffen wird. Dies wurde z.B. in Berlin bejaht im Falle der Ausstattung mit einem Badezimmer²⁵ oder der Ausstattung von Sammelheizung auch in Altbauten²⁶.

b) Gewerbemietverhältnisse

In Gewerbemietverhältnissen hat der Einwand der finanziellen Härte in der Regel keine Bedeutung. Zwar ist der Gewerberaummieter ebenfalls gemäß den §§ 578 Abs. 2, 554 Abs. 2 BGB zur Duldung von Modernisierungen verpflichtet. Allerdings gelten die Mieterhöhungsvorschriften des § 559 BGB nicht für Gewerbemietverhältnisse, so dass der Vermieter nach einer Modernisierung grundsätzlich nicht die Miete erhöhen kann, es sei denn, er hat sich diese Möglichkeit vertraglich vorbehalten. Damit scheidet auch die Geltendmachung einer finanziellen Härte gegen die zu erwartende Mieterhöhung aus.

II. Mietrechtsänderungsgesetz

Nach dem geplanten § 555d BGB-E soll die Härtefallabwägung gesplittet werden: Der Einwand der finanziellen Härte soll künftig nicht mehr dem Duldungsanspruch des Vermieters entgegengesetzt werden können, sondern erst im Mieterhöhungsverfahren (§ 559 Abs. 4 BGB-E) geprüft werden. Diese Änderung ist sinnvoll, weil es dem Mieter mit dem finanziellen Härteeinwand nicht um die Verhinderung der Baumaßnahme an sich, sondern allein um die Bekämpfung der späteren Mieterhöhung geht, so dass tatsächlich kein vernünftiger Grund ersichtlich ist, wieso der Mieter mit diesem Einwand die Durchführung der Modernisierungen an sich verhindern kann.

Allerdings soll der Mieter mit der geplanten Ausschlussfrist nach § 555d Abs. 3 und 4 BGB-E verpflichtet sein, auch die Einwände gegen die Mieterhöhung binnen einer Monatsfrist nach Zugang der Modernisierungsankündigung mitzuteilen mit der Folge, dass der Mieter danach mit der Geltendmachung der Härtegründe präkludiert ist. Diese geplante Gesetzesänderung wird stark kritisiert, weil einerseits zu diesem Zeitpunkt eine formelle Mieterhöhungserklärung noch gar nicht vorliegt und andererseits aufgrund einer fehlenden Hinweispflicht des Vermieters auf die Präklusionsfrist die Mieterrechte unzumutbar eingeschränkt würden.

Schließlich sollen künftig bei der Abwägung, ob eine Härte vorliegt, gemäß § 555d Abs. 3 BGB-E auch die „Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes“ Berücksichtigung finden. Ob dies jedoch künftig Einfluss auf die Prüfung der finanziellen Härte haben wird, darf bezweifelt werden, weil dieser Einwand erst nach Beendigung der konkreten Baumaßnahmen im Mieterhöhungsverfahren relevant wird.

C. Auswirkungen auf die Praxis

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der – insbesondere energetischen – Modernisierungen des Wohnungsbestands wird auch künftig die Frage der finanziellen Härte bei Bauvorhaben in Bestandmietverhältnissen eine große Rolle spielen. Da auch nach der geltenden Rechtslage die Frage, wann die künftige Mieterhöhung zu einer Härte führt, einzelfallbezogen zu prüfen ist, sind erhebliche Änderungen durch das geplante Mietrechtsänderungsgesetz nicht zu erwarten. Zwar

erlangt der Vermieter durch die geplante Auslagerung der Härtefallprüfung ins spätere Mieterhöhungsverfahren Rechtssicherheit was die Durchführung seines Bauvorhabens betrifft. Allerdings kann der Vermieter schon nach geltender Rechtslage den Einwand der finanziellen Härte mit einem Verzicht auf die spätere Mieterhöhung oder eines Teils von ihr zu Fall bringen²⁷. Zudem ist der finanzielle Härteeinwand auch schon heute nach der Rechtsprechung des BGH im Mieterhöhungsverfahren gemäß § 559 BGB zu prüfen, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere solche außerhalb der Wohnung – ohne vorherige Ankündigung durchgeführt hat²⁸.

D. Literaturempfehlungen

Rechtsausschuss – Stellungnahmen der Sachverständigen zum Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG; BT-Drs. 17/10485, abrufbar unter: http://www.bundestag.de/bundestag/ausschuesse17/a06/anhoerungen/archiv/26_MietR_ndG/04_Stellungnahmen/index.html.

Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 554.

BGH, Urt. v. 20.07.2005 - VIII ZR 253/04.

¹ Vgl. Ziehm, Stellungnahme zum Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), abrufbar unter: http://www.bundestag.de/bundestag/ausschuesse17/a06/anhoerungen/archiv/26_MietR_ndG/04_Stellungnahmen/index.html.

² Nach dem geplanten § 555d Abs. 2 MietrechtsÄnG soll der Einwand ins spätere Mieterhöhungsverfahren verschoben werden.

³ BGH, Urt. v. 20.07.2005 - VIII ZR 253/04.

⁴ BT-Drs. 9/2079, S. 2, 10 („Gleichzeitig wird der Mieter vor besonders aufwendigen Maßnahmen (Luxusmodernisierung) geschützt.“).

⁵ BGH, Urt. v. 20.07.2005 - VIII ZR 253/04; AG München, Urt. v. 25.03.2010 - 474 C 31317/09; LG Berlin, Urt. v. 08.03.2011 - 65