

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BGH, Urteil vom 2. März 2011 - VIII ZR 164/10 - LG Berlin

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 15.09.2009 - 8 C 63/09 -

LG Berlin, Entscheidung vom 25.06.2010 - 63 S 530/09 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzter sowie den Richter Dr. Bünger für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 25. Juni 2010 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung des Klägers in B. . Mit Schreiben vom 7. September 2007 kündigte der Kläger den Einbau eines Fahrstuhls als Modernisierungsmaßnahme an. Die Beklagte widersprach mit Schreiben vom 25. Oktober 2007. Mit Schreiben vom 13. Februar 2008 zog der Kläger die Modernisierungsankündigung zurück; die Arbeiten wurden gleich-wohl durchgeführt und im September 2008 abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 29. September 2008, das der Beklagten noch vor Ablauf des Monats zuzuging, machte der Kläger eine Erhöhung der Nettomiete gemäß § 559 BGB in Höhe von 120,78 € monatlich sowie der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 10,24 € monatlich geltend.

Der Kläger hat Zahlung der für die Monate Juni bis August 2009 geltend gemachten Erhöhungsbeträge, insgesamt 393,06 €, nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

Der Anspruch des Klägers auf Zahlung restlicher Miete für die Monate Juni bis August 2009 sei begründet, weil die von ihm mit Schreiben vom 29. September 2008 nach § 559 BGB vorgenommene Mieterhöhung wirksam sei.

Zwar werde in Rechtsprechung und Literatur vielfach vertreten, dass eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung unabdingbare Voraussetzung einer späteren Mieterhöhung sei, weil nur dann eine Pflicht des Mieters zur Duldung bestehe. Eine Modernisierungsankündigung sei hier nicht erfolgt, weil der Kläger die zunächst vorgenommene Ankündigung zurückgezogen habe und sich deshalb so behandeln lassen müsse, als sei sie nie erklärt worden. Es sei aber zwischen der Pflicht des Mieters zur Duldung der Modernisierung einerseits und der Pflicht zur Zahlung einer erhöhten Miete nach erfolgter Modernisierung andererseits zu unterscheiden. Die Duldungspflicht diene nur dazu, die tatsächliche Durchführung der Maßnahmen zu ermöglichen; Arbeiten in der Wohnung des Mieters könnten gegen dessen Willen nur bei Bestehen einer Duldungspflicht durchgesetzt werden. Zweck der Modernisierungsmitteilung sei deshalb allein der Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungen, nicht aber die Beschränkung der Befugnis des Vermieters, die Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen. Dies gelte nicht nur im Fall einer verspäteten Modernisierungsmitteilung, sondern auch dann, wenn eine derartige Ankündigung ganz unterblieben sei.

Die Frage, ob die Mieterhöhung bei fehlender Ankündigung nur mit der verlängerten Frist des § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB eintreten könne, bedürfe keiner Entscheidung, weil der Kläger sie nicht für einen früheren Zeitpunkt geltend mache.

Die Mieterhöhung sei nach § 559 BGB auch begründet. Der Einbau eines Fahrstuhls erhöhe objektiv den Gebrauchswert der Wohnung der Beklagten, weil sie bequemer zu erreichen sei, auch im Hinblick auf den Transport von Einkäufen und anderen Lasten. Dem stehe nicht entgegen, dass die Beklagte durch die Benutzung des Aufzugs nur etwa die Hälfte der Treppenstufen spare, die sie zum Erreichen ihrer Wohnung im zweiten Stock überwinden müsse. Die Mieterhöhung stelle auch keine unzumutbare Härte für die Beklagte dar. Zwar sei die Mieterhöhung um gut ein Drittel auf nunmehr 601,37 € monatlich brutto erheblich, doch ergebe sich daraus angesichts des Nettoeinkommens der Beklagten von monatlich 1.600 € keine unzumutbare Härte.

II.

Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Dem Kläger stehen die geltend gemachten Erhöhungsbeträge aufgrund der mit Schreiben vom 29. September 2008 wirksam vorgenommenen Mieterhöhung zu. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass eine

Mieterhöhung, die gemäß § 559 Abs. 1 BGB nach einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung vorgenommen wird, nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Durchführung der Arbeiten keine Ankündigung nach § 554 Abs. 3 BGB vorausgegangen ist.

1. Nach § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nach baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken, die Miete um jährlich elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

a) Das Berufungsgericht hat eine nachhaltige Wohnwertverbesserung im Sinne des § 559 Abs. 1 BGB damit begründet, dass die im zweiten Obergeschoss gelegene Wohnung der Beklagten trotz der gleichwohl noch zu überwindenden Stufen durch den Fahrstuhl - auch im Hinblick auf den Transport von Lasten - bequemer zu erreichen ist. Einen Rechtsfehler dieser dem Tatrichter obliegenden Würdigung (vgl. Senatsurteil vom 13. Februar 2008 - VIII ZR 105/07, NZM 2008, 283 Rn. 22) zeigt die Revision nicht auf.

b) Nach § 559 b BGB ist die Mieterhöhung dem Mieter in Textform zu erklären und die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559a BGB zu erläutern. Diesen Anforderungen wird das Mieterhöhungsschreiben des Klägers vom 29. September 2008 gerecht.

Entgegen der Auffassung der Revision setzt die Mieterhöhung wegen einer bereits durchgeführten Modernisierung nicht voraus, dass dem Mieter vor Durchführung der Arbeiten eine Modernisierungsankündigung gemäß § 554 Abs. 3 BGB zugegangen ist. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus der gesetzlichen Regelung in § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB; darin ist (lediglich) vorgesehen, dass sich die Frist, zu der die Mieterhöhung wirksam wird, um sechs Monate verlängert, wenn der Vermieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB mitgeteilt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher ist als zunächst mitgeteilt. Die Mitteilungspflicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB dient dem Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Zum einen soll ihm ein gewisser Zeitraum zugebilligt werden, sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen; zum anderen wird er durch das Sonderkündigungsrecht in die Lage versetzt, das Mietverhältnis gegebenenfalls vor Beginn etwaiger Arbeiten und dem Wirksamwerden einer Mieterhöhung zu beenden. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, kann der Vermieter ohne ordnungsgemäße Ankündigung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB Modernisierungsarbeiten in der Wohnung des Mieters gegen dessen Willen nicht durchsetzen, weil eine entsprechende Duldungsklage abzuweisen wäre.

Zweck des Ankündigungserfordernisses ist hingegen nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des § 559 BGB auf den Mieter umzulegen. Diese Bestimmung soll dem Vermieter - wie schon die Vorgängervorschrift des § 3 MHG - im Interesse der allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse einen finanziellen Anreiz zur Modernisierung geben (Senatsurteil vom 19. September 2007 - VIII ZR

6/07, NZM 2007, 882 Rn. 15). Die Interessen des Mieters werden ausreichend dadurch gewahrt, dass bei unterbliebener Ankündigung die Mieterhöhung nach § 559 BGB erst sechs Monate später wirksam wird. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich aus dem Senatsurteil vom 4. März 2009 (VIII ZR 110/08, NZM 2009, 394 Rn. 16) keine andere Beurteilung, denn jene Entscheidung hatte nicht eine Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung zum Gegenstand, sondern betraf die Pflicht des Mieters zur Duldung noch durchzuführender Instandhaltungsmaßnahmen.

2. Die Beurteilung, ob eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB für den Mieter oder dessen Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, obliegt dem Tatrichter, der aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles die Interessen der Beteiligten gegeneinander abzuwägen hat (Senatsurteil vom 24. September 2008 - VIII ZR 275/07, NZM 2008, 883 Rn. 30). Das Berufungsgericht ist unter Berücksichtigung der von der Beklagten geltend gemachten Nachteile zu der Auffassung gelangt, dass die vom Kläger wegen des Fahrstuhleinbaus vorgenommene Mieterhöhung für die Beklagte keine unzumutbare Härte bedeutet. Einen Rechtsfehler dieser tatrichterlichen Würdigung zeigt die Revision nicht auf. Soweit sie geltend macht, die Mieterhöhung sei für die Beklagte deshalb unzumutbar, weil sie trotz ihres Alters die Wohnung auch ohne Fahrstuhl erreichen könne und außerdem zu besorgen sei, dass sie bei einem eventuellen Sturz im Fahrstuhl nicht gefunden würde, setzt die Revision lediglich ihre eigene Würdigung an die Stelle der Würdigung des Berufungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbeachtlich.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger