

VIII ZR 21/19

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sich heute mit den Maßstäben befasst, nach denen sich die Abwägung zwischen den Interessen der Mietvertragsparteien richtet, wenn sich der Wohnraummieter gegenüber einer Modernisierungsmieterhöhung auf das Vorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 559 Abs. 4 Satz 1 BGB) beruft.

Zugleich hat er die Voraussetzungen präzisiert, unter denen der Härteeinwand des Mieters nach § 559 Abs. 4 Satz 2 BGB ausgeschlossen ist, weil die Modernisierungsmaßnahme (hier: Wärmedämmmaßnahmen bei Erneuerung eines teilweise schadhaften Außenputzes) aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters durchgeführt wurde.

Sachverhalt:

Der Kläger ist Mieter einer knapp 86 qm großen Wohnung der Beklagten in Berlin, in der er seit seinem fünften Lebensjahr wohnt und die er inzwischen allein nutzt. Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929. Der Mietvertrag über die Wohnung wurde im Jahr 1962 von den Eltern des Klägers abgeschlossen. Der Kläger bezieht Arbeitslosengeld II und erhält zur Deckung der Wohnungsmiete monatlich einen Betrag von ca. 463,10 €. Seit Juni 2016 betrug die Kaltmiete für die Wohnung 574,34 € pro Monat zuzüglich eines Heizkostenvorschusses in Höhe von 90,- €.

Die beklagte Vermieterin ließ Dämmungsarbeiten an der obersten Geschossdecke und der Außenfassade durchführen, ersetzte die bisherigen Balkone durch größere Balkone mit einer Fläche von jeweils ca. 5 qm und nahm einen seit den 1970-iger Jahren stillgelegten Fahrstuhl wieder in Betrieb.

Ende März 2016 erklärte die Beklagte dem Kläger gegenüber schriftlich die Erhöhung der Kaltmiete ab dem 1. Januar 2017 um 240,- € monatlich. Hiervon entfielen nach ihren Erläuterungen 70,- € auf die Dämmungsarbeiten (davon 4,16 € auf die Dämmung der obersten Geschossdecke), 100,- € auf den Anbau der neuen Balkone und weitere 70,- € auf die Wiederinbetriebnahme des Fahrstuhls. Hiergegen wandte der Kläger ein, die Mieterhöhung bedeute für ihn eine finanzielle Härte. Er erhob Klage auf Feststellung, dass er nicht zur Zahlung der verlangten Mieterhöhung von 240 € monatlich verpflichtet sei.

Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat lediglich festgestellt, dass der Mieter nicht zur Zahlung der Mieterhöhung von 70 € für die Wiederinbetriebnahme des Fahrstuhls verpflichtet sei. Im Übrigen hat es die Feststellungsklage des Mieters abgewiesen.

Auf die Berufung des Mieters hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und festgestellt, dass dieser aufgrund seines Härteeinwands ab dem 1. Januar 2017 zur Zahlung einer Mieterhöhung von mehr als 4,16 € monatlich nicht verpflichtet sei. Denn er schulde weder für den Anbau eines größeren Balkons noch für die Fassadendämmung eine Mieterhöhung. Zu zahlen habe er nur den auf die Dämmung der obersten Geschossdecke entfallenden Betrag von zusätzlich 4,16 € monatlich.

Die weiteren Mieterhöhungen (100,- € für den Balkonanbau und 65,84 € für die Dämmung der Außenfassade) seien unwirksam, weil sie für den [Mieter](#) jeweils eine finanzielle Härte bedeuteten, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der [Vermieterin](#) nicht zu rechtfertigen sei. Hiergegen wendet sich diese mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Die beklagte [Vermieterin](#) hat im Revisionsverfahren vor allem geltend gemacht, dass nach den für staatliche Transferleistungen geltenden Vorschriften für einen Einpersonenhaushalt lediglich eine Wohnfläche von 50 qm als angemessen gelte. Die [Wohnung](#) des – Arbeitslosengeld II beziehenden – Mieters sei aber knapp 86 qm groß und übersteige damit diese Grenze erheblich. Letztlich laufe die einen Härtefall bejahende Entscheidung des Berufungsgerichts darauf hinaus, dass der [Vermieter](#) den "Luxus" des Mieters zu finanzieren habe.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof hat den Einwand der [Vermieterin](#) nicht durchgreifen lassen. Der Umstand, dass ein [Mieter](#) gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen eine viel zu große [Wohnung](#) nutzt, ist zwar in die nach § 559 Abs. 4 Satz 1 [BGB](#) vorzunehmenden Abwägung der beiderseitigen Interessen zu Lasten des Mieters einzubeziehen. Ein solcher Sachverhalt liegt jedoch nicht bereits dann vor, wenn der [Mieter](#) eine [Wohnung](#) nutzt, die gemessen an den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder an den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu groß ist.

Die Vorschriften zur angemessenen Wohnungsgröße bei staatlichen Transferleistungen sollen sicherstellen, dass sich ein Hilfebedürftiger nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große [Wohnung](#) leistet. Die Bestimmung des § 559 Abs. 4 Satz 1 [BGB](#) verfolgt indessen einen anderen Regelungszweck. Hier gilt es abzuwägen, ob der [Mieter](#), der sich einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des [Vermieters](#) über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt sieht, trotz des Refinanzierungsinteresses des [Vermieters](#) seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf.

Weiter ist zu beachten, dass nicht nur der [Vermieter](#), sondern auch der [Mieter](#) den Schutz der Eigentumsgewährleistung des [Art. 14 Abs. 1 GG](#) genießt. Daher kann er bei der Anwendung des § 559 Abs. 4 Satz 1 [BGB](#) und der Auslegung des dort enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffs "Härte" verlangen, dass die Gerichte die Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfassen und berücksichtigen.

Gemessen daran kann die einer Berufung auf einen Härtefall nach § 559 Abs. 4 Satz 1 [BGB](#) im Einzelfall entgegenstehende Unangemessenheit einer [Wohnung](#) nicht isoliert nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner bestimmt werden. Vielmehr kommt es darauf an, ob die vom [Mieter](#) genutzte [Wohnung](#) unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls – etwa auch der Verwurzelung des Mieters in der [Wohnung](#) und seiner gesundheitlichen Verfassung - für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist.

Hier hat das Berufungsgericht zutreffend als maßgeblichen Gesichtspunkt berücksichtigt, dass der [Mieter](#) schon seit dem Jahr 1962 und mithin seit rund 55 Jahren in der [Wohnung](#) lebt und ihm deshalb entgegen der Auffassung der [Vermieterin](#) nicht vorgehalten werden kann, dass er schon seit Beginn des Mietverhältnisses "über seine Verhältnisse" lebe.

Soweit der Prozessbevollmächtigte der [Vermieterin](#) erstmals in der Revisionsverhandlung pauschal eingewendet hat, der [Mieter](#) sei gehalten gewesen, einen Teil der [Wohnung](#) unterzuvermieten und sich dadurch finanzielle Mittel zu verschaffen, handelt es sich um neuen Sachvortrag der insoweit darlegungs- und beweispflichtigen [Vermieterin](#), der schon deshalb in der Revisionsinstanz nicht berücksichtigt werden

kann. Zudem ist offen, ob die [Wohnung](#) überhaupt zur [Untervermietung](#) geeignet ist, ob die [Vermieterin](#) einer solchen zu den bisherigen Konditionen zustimmen würde und ob dem [Mieter](#) überhaupt ein Zusammenleben mit einem [Untermieter](#) zuzumuten ist.

Der Bundesgerichtshof hat somit die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts zum Vorliegen einer unzumutbaren Härte gebilligt. Gleichwohl musste das Berufungsurteil aufgehoben und die [Sache](#) an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, weil dieses keine ausreichenden Feststellungen zum Vorliegen der Ausnahmefälle des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und [2 BGB](#) getroffen hat, bei deren Vorliegen ein Härteeinwand des Mieters gesetzlich ausgeschlossen ist.

Bezüglich der Modernisierungsmaßnahme "Vergrößerung der Balkone auf 5 qm" hat das Berufungsgericht keine tragfähigen Feststellungen zu der entscheidenden Frage getroffen, ob Balkone dieser Größe allgemein üblich, also bei mindestens 2/3 aller vergleichbaren [Gebäude](#) gleichen Alters unter vergleichbaren Verhältnissen in der Region anzutreffen sind. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lassen sich allein aus dem Umstand, dass der Berliner Mietspiegel einen Balkon ab 4 qm Fläche als wohnwerterhöhendes Merkmal einstuft, insoweit keine verlässlichen Schlussfolgerungen ziehen.

Hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahme "Fassadendämmung" hat das Berufungsgericht verkannt, dass § 9 Abs. 1 EnEV dem Eigentümer im Falle der Erneuerung des Außenputzes an Fassadenflächen zwar vorgibt, Wärmedämmungsmaßnahmen durchzuführen, ihm aber eine [Verpflichtung](#), den Außenputz zu erneuern, gerade nicht auferlegt. Vielmehr steht es regelmäßig im freien Belieben des [Vermieters](#), ob und wann er eine Erneuerung des Außenputzes vornimmt. Erst wenn er sich hierzu entschlossen hat, verpflichtet ihn das Gesetz zur Einhaltung bestimmter Wärmedämmwerte.

§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. [2 BGB](#) schließt den Härteeinwand des Mieters aber nur dann aus, wenn der [Vermieter](#) die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten hat, sich ihr also aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht entziehen kann. Es kommt daher darauf an, ob für den [Vermieter](#) eine Erneuerung des Außenputzes "unausweichlich" ist, etwa weil dieser aufgrund altersbedingten Verschleißes zu erneuern ist und sich der [Vermieter](#) zudem einem berechtigten Instandsetzungsbegehren des Mieters oder einer (bestandskräftigen) behördlichen Anordnung ausgesetzt sieht beziehungsweise die Beseitigung von Schäden dringend aus Sicherheitsgründen geboten ist. Nur im Falle einer solchen "Unausweichlichkeit" befindet sich der [Vermieter](#) in einer Zwangslage, die den Ausschluss des Härteeinwands des Mieters nach § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. [2 BGB](#) rechtfertigt.

Die [Sache](#) ist daher an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden, damit – gegebenenfalls nach ergänzendem Sachvortrag der Parteien – die erforderlichen Feststellungen getroffen werden können.