

Weimarer Immobilienrechtstage 2017

Buchbeitrag von
Rechtsanwalt und Wirtschaftsmediator
Dr. iur. Tobias Mahlstedt, Berlin

„Die Modernisierungsvereinbarung als Instrument der Verständigung“

Gliederung:

- A. Die gesetzliche Ausgangslage: *Konfrontation*
 - I. Rechte und Pflichten Vermieter
 - II. Rechte und Pflichten Mieter
 - III. Risiken des Vermieters
 - IV. Risiken des Mieters
 - V. Konfliktverschärfende Faktoren

- B. Eine Modernisierungsvereinbarung: *Kooperation*
 - I. Die Regelung des § 555 f BGB
 - II. Gesetzliche Voraussetzungen
 - III. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen
 - IV. Gesetzlich benannte Regelungsinhalte
 - V. Weitere mögliche Regelungsinhalte
 - VI. Geeignetes Vorgehen
 - VII. Vorteile für Vermieter und Mieter

Fragen zur Modernisierung von vermieteten Wohnungen sind von hoher praktischer Bedeutung. So zeigt beispielsweise eine aktuelle Untersuchung des Berliner Mietervereins, dass Beratungen zu diesem Thema zwischen 2009 und 2016 um mehr als das Fünffache angestiegen sind.¹ Dies verdeutlicht auch, wie konflikträftig die Modernisierung und insbesondere die energetische Gebäudesanierung ist. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung ein Instrument der Verständigung zwischen den Mietvertragsparteien in diesem Konflikt sein kann.

A. Die gesetzliche Ausgangslage: Konfrontation

Ausgangspunkt ist das gesetzliche Modernisierungsrecht, da es den Hintergrund einer jeden Modernisierungsvereinbarung bildet. Diese Ausgangslage ist eine solche der Konfrontation. Damit ist gemeint, dass die Rechte von Mietern und Vermietern vom Gesetz als Ansprüche ausgestaltet sind: Unter Voraussetzungen kann der eine vom anderen etwas verlangen – gegen dessen Willen. Es geht also um Rechtspositionen, die das Gesetz Vermietern und Mietern zuweist. Diese gesetzliche Ausgangslage stellt sich – im Überblick – wie folgt dar:

I. Rechte und Pflichten Vermieter

a) Recht auf Modernisierung

Vermieter haben das Recht, ihre Mietwohnung und das Mietgebäude mit Grundstück zu modernisieren. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) gibt in § 555 b sieben Modernisierungstatbestände vor. Dieser gesetzliche Katalog ist abschließend; andere Baumaßnahmen können nicht als Modernisierungsmaßnahme i. S. v. § 555 b BGB qualifiziert werden.

b) Keine Pflicht zur Modernisierung

Eine Pflicht zur Modernisierung haben Vermieter nicht.² Über Art, Umfang und Zeitpunkt seiner Investition entscheidet allein der Vermieter.³ Seine Entscheidung, die Wohnung während der Dauer eines Mietverhältnisses im bisherigen – vertragsgemäßen – Zustand zu belassen, ist rechtlich nicht zu beanstanden.⁴

Beispiel: Ein Mieter kann nicht verlangen, dass die gesamte elektrische Anlage des Gebäudes dem heutigen Stand der Technik angepasst wird; die Elektroinstallation in einem Altbau muss nicht dem Standard einer Neubauwohnung entsprechen.⁵

¹ Empirische Kurzstudie des Berliner Mietervereins vom 01.08.2017: „Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung“.

² BGH v. 18.12.2013, XII ZR 80/12 = NJW 2014, 685; BGH v. 26.07.2004, Az. VIII ZR 281/03 = NJW 2004, 3174; *Börstinghaus* in Schmidt-Futterer, 13. Aufl. 2017, § 559 BGB Rn. 20; Bub/Treier/Kraemer/Paschke, 4. Aufl., Kap. III Rn. 3059.

³ BGH v. 14.9.2011, Az. VIII ZR 10/11 = NJW-RR 2012, 262.

⁴ BGH v. 14.9.2011, Az. VIII ZR 10/11 = NJW-RR 2012, 262.

⁵ BGH v. 26.7.2004, Az. VIII ZR 281/03 = NJW 2004, 3174.

Beispiel: Ein Mieter kann nicht verlangen, dass eine funktionstüchtige Heizung gegen eine Gasetagenheizung zur Erhöhung des Wohnkomforts ausgetauscht wird.⁶ Das gilt ebenso in einem gewerblichen Mietverhältnis.⁷

c) Recht auf Mieterhöhung

Hat der Vermieter eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen i. S. v. § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, darf er die jährliche Miete um 11 Prozent der für eine Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB). Hierzu rechnen alle Beträge, die in direktem Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahme stehen.⁸ Der Zweck der Mieterhöhung besteht darin, vermietenden Immobilieneigentümern neben der Wertverbesserung ihrer Immobilie einen zusätzlichen Anreiz zu geben, Modernisierungen durchzuführen.⁹

Des Weiteren kann der Vermieter gemäß den §§ 558 ff. BGB vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Zur Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter den Standard der Mietsache zu Grunde legen, der durch die Modernisierungsmaßnahme geschaffen worden ist.

Der Vermieter hat ein Wahlrecht, für welche der beiden Mieterhöhungsmöglichkeiten er sich entscheidet.¹⁰ Er kann auch beide Möglichkeiten kombinieren¹¹ – dies aber nur unter der Voraussetzung, dass der durch die Modernisierung geschaffene (Ausstattungs-)Zustand der Mietsache bei der Mieterhöhung nicht zweimal berücksichtigt wird (sog. Kumulationsverbot).¹²

d) Pflicht zur Modernisierungsankündigung

Seine Modernisierungsmaßnahmen hat der Vermieter seinem Mieter gemäß § 555 c BGB anzukündigen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB beabsichtigt oder nicht. Bei einer fehlenden, verspäteten oder unzulänglichen Ankündigung braucht der Mieter die Modernisierung nicht zu dulden.¹³

e) Pflicht zur Mieterhöhungserklärung

Ebenso wie die ordnungsgemäße Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter sie dulden muss, so ist im Weiteren ein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen des Vermieters Voraussetzung dafür, dass der Mieter die Mieterhöhung zahlen muss. Die Voraussetzungen einer formell

⁶ BGH v. 14.09.2011, Az. VIII ZR 10/11 = NJW-RR 2012, 262.

⁷ BGH v. 18.12.2013, Az. XII ZR 80/12 = NJW 2014, 685.

⁸ BGH v. 30.3.2011, Az. VIII ZR 173/10 = NJW 2011, 1499.

⁹ BGH v. 30.3.2011, Az. VIII ZR 173/10 = NJW 2011, 1499; Palandt/*Weidenkaff*, 76. Aufl. § 559 BGB Rn. 1.

¹⁰ LG Berlin v. 20.12.2013, Az. 63 S 146/13 = GE 2014, 190; *Börstinghaus* in Schmidt-Futterer, 13. Aufl., § 559 BGB Rn. 16; *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 559 BGB Rn. 42; MüKo/Artz, 7. Aufl., § 559 BGB Rn. 7.

¹¹ BGH v. 24.09.2008, Az. VIII ZR 275/07 = NJW 2008, 3630; AG Köln v. 04.10.2012, Az. 222 C 153/12 = ZMR 2013, 206.

¹² LG Berlin v. 30.09.2015, Az. 65 S 240/15 = IMR 2016, 1047; *Paschke*, GE 2013, 100.

¹³ BGH v. 02.03.2011, Az. VIII ZR 164/10 = NJW 2011, 1220; Palandt/*Weidenkaff*, 76. Aufl., § 555 c BGB Rn. 11.

ordnungsgemäßen Mieterhöhungserklärung sind in § 559b Abs. 1 BGB geregelt. Den Zeitpunkt der Mieterhöhung bestimmt § 559 b Abs. 2 BGB.

f) Pflicht zum Aufwendungsersatz

Der Vermieter hat seinem Aufwendungen in angemessenem Umfang zu ersetzen, die dieser infolge einer Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahme machen musste; für zu erwartende Aufwendungen darf der Mieter einen Vorschuss beanspruchen (§§ 555 a Abs. 3, 555 d Abs. 6 BGB).

Die vorgenannten Pflichten des Vermieters können nicht zu Lasten des Mieters im Mietvertrag beschränkt werden (§ 555 c Abs. 5, § 555 d Abs. 7, § 559 Abs. 6, § 559 a Abs. 5, § 559 b Abs. 3 BGB).

II. Pflichten und Rechte Mieter

a) Pflicht zur Duldung der Modernisierung

Unter drei Voraussetzungen hat der Mieter die Pflicht, eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden (§ 555 d Abs. 1 BGB):

1. Bei den Baumaßnahmen handelt es sich um eine Modernisierung i. S. v. § 555 b BGB.
2. Die Modernisierung ist ordnungsgemäß angekündigt worden nach Maßgabe von § 555 c Abs. 1 BGB (nicht erforderlich für Bagatellmodernisierungen i. S. v. § 555 c Abs. 4 BGB).
3. Der Mieter ist nicht berechtigt, eine besondere Härte geltend zu machen, oder er ist hiermit ausgeschlossen.

b) Pflicht zur Zahlung einer Mieterhöhung

Unter drei Voraussetzungen hat der Mieter die Pflicht, eine Mieterhöhung aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahme zu zahlen:

1. Der Vermieter hat eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen i. S. v. § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder BGB durchgeführt.
2. Der Vermieter hat die Mieterhöhung gemäß den §§ 559 ff. BGB berechnet und dem Mieter gemäß § 559 b BGB erklärt.
3. Der Mieter ist nicht berechtigt, eine wirtschaftliche Härte geltend zu machen, oder er ist hiermit ausgeschlossen.

c) Recht auf Härteeinwand gegen die Duldung

Der Mieter hat das Recht, gegen seine Pflicht zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen eine Härte einzuwenden (§ 555 d Abs. 2 BGB). Denn auch wenn die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung einer Modernisierung vorliegen, braucht der Mieter keine ihm unzumutbaren Baumaßnahmen zu dulden.

Die Duldungspflicht des Mieters entfällt, wenn die Modernisierungsmaßnahme für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende

Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist (§ 555 d Abs. 2 S. 1 BGB). Der Härteeinwand ist nur beachtlich, wenn der Mieter ihn form- und fristgerecht erhoben hat (§ 555 d Abs. 3, 4 BGB).

d) *Recht auf Härteeinwand gegen die Mieterhöhung*

Gegen seine Pflicht zur Zahlung einer Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung gemäß der §§ 559 ff. BGB darf der Mieter eine Härte einwenden. Denn die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 559 Abs. 4 S. 1 BGB).

Der Härteeinwand ist also begründet, wenn und soweit die Mieterhöhung dem Mieter unzumutbar ist.¹⁴ Auch dieser Härteeinwand ist nur beachtlich, wenn der Mieter ihn form- und fristgerecht erhoben hat (§ 555 d Abs. 3, 4 BGB).

e) *Recht auf Aufwendungsersatz*

Der Mieter darf von seinem Vermieter verlangen, dass ihm Aufwendungen in angemessenem Umfang ersetzt werden, die er infolge einer Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahme machen musste; für zu erwartende Aufwendungen darf der Mieter einen Vorschuss beanspruchen (§§ 555 a Abs. 3, 555 d Abs. 6 BGB).

f) *Recht auf Sonderkündigung*

Wegen einer angekündigten Modernisierung hat der Mieter das Recht, seinen Mietvertrag außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen (§ 555 e BGB). Weil ein Mieter ohnehin unabhängig von der Dauer seines Mietvertrags und ohne berechtigtes Interesse stets mit dreimonatiger Frist kündigen darf, ist dieses Recht vor allem von Bedeutung, wenn ein Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) geschlossen oder im Mietvertrag der zeitweise Verzicht bzw. Ausschluss des Rechts auf ordentliche Kündigung („Kündigungsverzicht“) vereinbart worden ist. Zudem hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht (auch) wegen der modernisierungsbedingten Mieterhöhung (§ 561 BGB).

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB oder § 559 BGB geltend, kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens kündigen (§ 561 Abs. 1 S. 1 BGB). Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 561 Abs. 1 S. 2 BGB). Eine hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 561 Abs. 2 BGB).

g) *Recht auf Mietminderung*

Der Mieter muss ihn beeinträchtigende Baumaßnahmen zwar grundsätzlich dulden (§ 555 d Abs. 1 BGB), die Möglichkeit seiner Mietminderung bleibt hiervon indes

¹⁴ BGH v. 24.09.2008, Az. VIII ZR 275/07 = NJW 2008, 3630; Palandt/*Weidenkaff*, 76. Aufl., § 559 BGB Rn. 7.

unberührt. Dies gilt auch, wenn er den Arbeiten ausdrücklich zugestimmt hat.¹⁵ Eine wichtige Ausnahme besteht seit Mai 2013 für energetische Modernisierungen gemäß § 555 b Nr. 1 BGB. In ihrem Fall ist Mietern die Möglichkeit einer Mietminderung für die Dauer von längstens drei Monaten genommen (§ 536 Abs. 1 a BGB).

Die vorgenannten Rechte des Mieters können nicht zu seinen Lasten im Mietvertrag beschränkt werden (§ 555 c Abs. 5, § 555 d Abs. 7, § 555 e Abs. 5, § 561 Abs. 2; § 536 Abs. 4 BGB).

III. Risiken des Vermieters

Die Rechte von Vermieter und Mietern sind also umfänglich und im Versuch eines Interessensausgleichs gesetzlich geregelt. Gleichwohl besteht für Vermieter und Mieter häufig eine erhebliche Rechtsunsicherheit, vor Gericht die jeweiligen Ansprüche durchsetzen zu können. Diese Rechtsunsicherheit ist in der Praxis der Hauptgrund dafür, eine Modernisierungsvereinbarung zu schließen. Dass der Vermieter sich der Pflicht des Mieters, die angekündigten Baumaßnahmen zu dulden, nicht sicher sein, hat drei Gründe:

a) Ist eine Modernisierung beabsichtigt?

Zunächst kann zweifelhaft sein, ob eine Baumaßnahme vom Mieter als Modernisierungsmaßnahme i. S. v. § 555 b BGB zu dulden ist (§ 555 d Abs. 1 BGB).

Manche Baumaßnahmen dienen weder dem Zweck, die Mietsache zu erhalten i. S. v. § 555 a BGB, noch führen sie zu einem Modernisierungserfolg i. S. v. § 555 b BGB. Derartige Baumaßnahmen kann der Mieter nur freiwillig ermöglichen; eine gesetzliche Duldungspflicht trifft ihn in solchen Fällen nicht.

Beispiele: Verschönerungsmaßnahmen (etwa ein neuer Anstrich der Hausfassade); Austausch eines funktionstüchtigen Heizöltanks gegen einen solchen mit größerem Fassungsvermögen; Austausch eines einwandfreien Gasherdes gegen einen Elektroherd; Abhängung von Zimmerdecken zur Verdeckung von Rohrleitungen; Umwandlung einer Loggia in einen Wintergarten; Verstärkung der elektrischen Leitungen ohne Erhöhung der Anschlusswerte; Austausch einer Holztür gegen eine Metalltür.

Darüber hinaus gibt es weitere Fälle, in denen nicht hinreichend sicher ist, ob die Baumaßnahmen den Modernisierungserfolg bedingt, den § 555 b BGB jeweils voraussetzt. Dies betrifft häufig energetische Modernisierungen.

Beispiel: Ist die Endenergieeinsparung durch die Heizungserneuerung oder den Fensteraustausch nachhaltig i. S. v. § 555 b Nr. 1 BGB? Nachhaltig ist die Einsparung, wenn sie von Dauer und objektiv messbar ist. Zwar ist nicht erforderlich, dass die Energieeinsparung ein Mindestmaß bzw. einen bestimmten Prozentsatz erreicht.¹⁶ Damit eine Energieeinsparung als nachhaltig angesehen werden kann, darf sie gleichwohl nicht völlig unerheblich sein. Erforderlich und ausreichend ist demnach, dass

¹⁵ LG Mannheim v. 03.07.1985, Az. 5a C 27/85.

¹⁶ BT-Drucks. 17/10475, 24; BGH v. 12.03.2003, Az. VIII ZR 156/03 = NJW-RR 2004, 658.

eine dauerhafte, nicht völlig unerhebliche Energieeinsparung erzielt wird.¹⁷ Ob die angekündigte Baumaßnahme dies gewährleistet, ist vom Vermieter häufig nicht sicher zu prognostizieren.

Auch kann die Duldungspflicht des Mieters ausgeschlossen sein, wenn und soweit die angekündigte Baumaßnahme eine sogenannte Luxusmodernisierung darstellt.¹⁸ Hierunter versteht man die Schaffung eines Ausstattungsstandards, der so exorbitant hochwertig ist und deshalb zu derart hohen Mieten führt, dass er regelmäßig nur von sehr wenigen vermögenden Mietern nachgefragt wird.¹⁹ Ob dies der Fall und eine Luxusmodernisierung anzunehmen ist, lässt sich indes vielfach nicht mit Sicherheit bestimmen.

b) Ist die Ankündigung ordnungsgemäß?

Des Weiteren braucht ein Mieter Modernisierungsmaßnahmen nur zu dulden, die ihm gemäß § 555 c Abs. 1 BGB ordnungsgemäß angekündigt worden sind. Ist dies nicht der Fall bzw. die Ankündigung ganz oder teilweise pflichtwidrig unterblieben, braucht der Mieter die Baumaßnahmen nicht zu dulden.

Dabei reicht für die Fehlerhaftigkeit der Ankündigung, wenn nur ein Bestandteil der Modernisierungsankündigung fehlerhaft ist. Unterlässt der Vermieter etwa nur die Ankündigung der voraussichtlichen Mieterhöhung, ist der Mieter nicht verpflichtet, die Modernisierung zu dulden, es sei denn, der Vermieter erklärt ausdrücklich, auf die Mieterhöhung zu verzichten.²⁰

Auch wenn die künftigen Betriebskosten dem Mieter nicht angegeben wurden, ist er nicht zur Duldung verpflichtet (eine fehlerhafte Höhe lässt die Duldungspflicht aber nicht entfallen).²¹ Freilich besteht auch keine Duldungspflicht, wenn sich das Objekt der Modernisierung später ändert, beispielsweise wenn der Vermieter statt der angekündigten Installation einer Gemeinschaftsantenne einen Anschluss an das Kabelnetz vornehmen möchte. In diesen Fällen bedarf es einer neuen Ankündigung, welche die dreimonatige Überlegungsfrist des § 555 c Abs. 1 BGB neu auslöst.

Außerdem kann der Mieter bei einer unwirksamen Ankündigung eine Härte ohne Einhaltung einer Frist einwenden. Sowohl gegenüber seiner Duldungspflicht als auch gegenüber der zu erwartenden Mieterhöhung (§ 555 d Abs. 3 S. 2 BGB). Dies erhöht die Schwierigkeiten des Vermieters, die Duldungspflicht seines Mieters abschätzen zu können, obendrein.

Ob die Modernisierungsankündigung noch ausreichend oder schon fehlerhaft ist, ist aber häufig nicht sicher abzuschätzen, etwa wenn

¹⁷ BGH v. 10.04.2002, Az. VIII ARZ 3/01 = NJW 2002, 2036; AG Kehl v. 23.09.2011, Az. 3 C 20/10 = NZM 2012, 833; *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555 b BGB Rn. 23; *Staudinger/Emmerich* (2014), § 555 b BGB Rn. 15 a.

¹⁸ BGH v. 20.07.2005, Az. VIII ZR 253/04 = NJW 2005, 2995.

¹⁹ *Eisenschmid* in Schmidt-Futterer, 13. Aufl., § 555 b BGB Rn. 79.

²⁰ *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555 c BGB Rn. 60; *Langenberg/Zehlein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., Kap. C Rn. 69; *Kossmann/Meyer-Abich*, § 44 Rn. 80.

²¹ *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555 c BGB Rn. 39c; *Langenberg/Zehlein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., Kap. C Rn. 69.

- in der Ankündigung nicht für jedes Zimmer die neuen Heizkörper angegeben sind,
- sich bei der Planung für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnungen später herausstellt, dass – anders als bisher angenommen – nun die Leitungsstränge erweitert werden müssen, was zu einer Verkleinerung der Abstellkammer in einer Mietwohnung führt,
- sich der Beginn der Modernisierung um der Wochen verschiebt.

c) Ist eine Härte gegeben?

Und schließlich ist in der Praxis häufig kaum verlässlich absehbar, ob der Härteeinwand des Mieters durchgreift: Ob bzw. inwieweit hindert die Krankheit des Mieters seine Duldungspflicht? Ist der Fortfall der Speisekammer zugunsten des modernen Bades eine Härte? Problematisch sind häufig baulich nachteilige Veränderungen der Mietwohnung:

Beispiele: Ob die modernisierungsbedingte Grundrissänderung eine Härte des Mieters begründet, beurteilt sich unter Würdigung des konkreten Zuschnitts der betroffenen Wohnung, der Wohnungsgröße, der Einzelheiten der konkret geplanten Baumaßnahme und der allgemeinen Wohnbedürfnisse der für die Wohnung in Betracht kommenden Mieterkreise.²²

Die danach vom Tatrichter vorzunehmende Würdigung ist für den Vermieter kaum vorhersehbar. Dabei ist in der Rechtsprechung mitunter nicht einmal rechtsdogmatisch klar, wie solche negativen baulichen Folgen für den Mieter überhaupt zu würdigen sind; dies zeigt das folgende

Beispiel: Der Vermieter wollte eine zentral geregelte Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in seinen Wohnungen einbauen. Dieser Einbau machte es nötig, dass die Decken im Flur der Wohnung um etwa 20 cm abgehängt werden müssten. Drei Mieter verweigerten die Duldung der Baumaßnahme unter Hinweis darauf, dass sich hierdurch „das Gepräge der Wohnung als Altbauwohnung“ negativ verändern würde.

Die Duldungspflicht der drei Mieter beurteilte das Landgericht Berlin bei identischem Sachverhalt unterschiedlich – und zwar nicht von verschiedenen Kammern, sondern in allen drei Fällen von der 67. Kammer durch deren verschiedene Einzelrichter:

Ein Einzelrichter sah im Ausgangspunkt die Baumaßnahme zwar als energetische Modernisierung begründet. Doch war er der Auffassung, dass dieser Charakter wieder verloren gehe, weil die mit der Baumaßnahme zugleich verbundenen negativen baulichen Folgen für den Mieter die Vorteile der Modernisierung überwiegen. Somit seien die beiden Mieter nicht verpflichtet, die Baumaßnahme zu dulden.

Demgegenüber entschied eine andere Einzelrichterin, dass die negativen baulichen Folgen der Baumaßnahme dieser nicht die Qualität als Modernisierung nehmen könnten. Diese negativen Folgen seien nur als Härteeinwand gegen die Modernisierung beachtlich. Da der Mieter diese Härte aber nicht fristgemäß eingewendet hatte, habe er die Modernisierungsmaßnahme zu dulden.²³

²² BGH v. 13.02.2008, Az. VIII ZR 105/07 = NJW 2008, 1218.

²³ LG Berlin v. 25.02.16, Az. 67 S 145/15 = GE 2016, 1568.

Rechtssicherheit sieht anders aus.

d) Kündigt der Mieter?

Mit seiner Modernisierungsankündigung geht der Vermieter auch das Risiko ein, dass der Mieter daraufhin von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht (§ 555 e BGB). Freilich sehen nicht wenige Vermieter dies nicht als Risiko an, sondern wünschen sich dies gar. Weil ein Mieter ohnehin unabhängig von der Dauer seines Mietvertrags und ohne berechtigtes Interesse stets mit dreimonatiger Frist kündigen darf, ist dieses Recht vor allem von Bedeutung, wenn ein Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) geschlossen oder im Mietvertrag der zeitweise Verzicht bzw. Ausschluss des Rechts auf ordentliche Kündigung („Kündigungsverzicht“) vereinbart worden ist.

e) Prozessrisiko

Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Duldung der Modernisierungsmaßnahmen nicht nach, kann er vom Vermieter auf Duldung verklagt werden. In diesem Fall hat das Gericht festzustellen, ob der Mieter zur Duldung verpflichtet ist. Verklagt der Vermieter den Mieter auf Duldung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen, so trifft ihn die Darlegungs- und Beweislast, dass ihm dieser Anspruch gemäß § 555 d Abs. 1 BGB zusteht. Er hat dann zu beweisen, dass es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Modernisierung gemäß § 555 b BGB handelt. Des Weiteren hat der Vermieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass er die Modernisierung ordnungsgemäß angekündigt hat (§ 555 c Abs. 1 BGB) bzw. deren Ankündigung im Fall einer sog. Bagatellmaßnahme ausnahmsweise entbehrlich ist (§ 555 c Abs. 4 BGB).

Folge dieser Rechtsunsicherheit ist eine Planungsunsicherheit des Vermieters. Zeitverzögerung bei der Bauausführung mit negativen wirtschaftlichen Folgen ergibt sich daraus für ihn. Dabei besteht nicht nur die Möglichkeit, dass der Mieter nicht zur Duldung der gewünschten Baumaßnahmen verpflichtet ist.

Im Weiteren besteht auch die Möglichkeit, dass der Vermieter die von ihm kalkulierten Mieterhöhungen wegen wirtschaftlicher Härte nicht oder nicht in beabsichtigtem Umfang realisieren kann. Macht der Mieter rechtswirksam eine wirtschaftliche Härte geltend, bleibt für den Vermieter unklar, ob dieser Härteeinwand durchgreift. Dies kann erst geprüft und hierüber kann erst entschieden werden, wenn der Vermieter nach Abschluss der Modernisierung seine Kosten beziffert und sein Mieterhöhungsverlangen an den Mieter gerichtet hat.

IV. Risiken des Mieters

a) Duldungspflicht ungewiss

Die Risiken des Mieters sind hinsichtlich der Beurteilung seiner Duldungspflicht spiegelbildlich zu den Risiken des Vermieters: Liegt eine Modernisierungsmaßnahme vor und ist die Modernisierungsankündigung korrekt? Sind diese Fragen zu bejahen – erforderlichenfalls durch das Gericht –, ist der Mieter zur Duldung verpflichtet.

Hat der Mieter hiergegen eingewendet, dass die Modernisierung für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeutet, so hat er die diesem Einwand zugrunde liegenden Tatsachen darzulegen und zu beweisen.

Selbst gegebenenfalls entfällt damit nicht automatisch die Pflicht des Mieters zur Duldung der Modernisierung. Dies ist vielmehr nur der Fall, wenn die Modernisierungsmaßnahme unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist (§ 555 d Abs. 2 S. 1 BGB). Eine diesbezügliche Prognose ist für den Mieter regelmäßig mit Unsicherheiten behaftet.

Beispiel: Beabsichtigt der Vermieter, in das Mietgebäude einen Fahrstuhl einbauen zu lassen, so stärkt es das Interesse des Vermieters, wenn alle anderen Mieter die Installation gutheißen und sie bereitwillig dulden.

b) Wirtschaftliche Härte gegeben?

Auch hinsichtlich seines Einwandes wirtschaftlicher Härte gegebenenfalls bleiben für den Mieter Risiken. Begründet sein Netto-Haushaltseinkommen eine Härte, welches anzurechnende Vermögen besteht und wo würde ein Gericht die individuelle Belastbarkeitsgrenze in seinem Fall ansetzen?

Dabei wird in der Rechtsprechung zur Ermittlung der Belastungsgrenze vielfach auf das Verhältnis der Mietkosten zu dem Haushaltseinkommen abgestellt, jedoch immer zugleich betont, dass sich eine starre Prozentgrenze verbietet. Gleichwohl soll – gewissermaßen als „Faustformel“ – eine Steigerung der Belastung durch Miete und Betriebskosten auf bis zu 30 Prozent des Haushaltseinkommens einem Mieter im Regelfall zumutbar sein.²⁴ Überschritten soll die Belastungsgrenze jedenfalls dann sein, wenn die neue Miete mehr als 50 Prozent des Nettoeinkommens ausmacht.²⁵

Wendet der Mieter ein, dass die Modernisierung für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeutet, so hat er die diesem Einwand zugrunde liegenden Tatsachen darzulegen und zu beweisen.

Dabei ist aber schon unklar, welcher Zeitpunkt für die Beurteilung des Härtegrundes maßgeblich ist.²⁶ Zum Teil soll es auf die finanziellen Verhältnisse im Zeitpunkt des Duldungsbegehrens ankommen.²⁷ Nach vorzugswürdiger Auffassung wird man aber wohl zur (nachträglichen) Feststellung der Härte auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter abzustellen haben.²⁸

c) Kündigung des Vermieters wegen verweigerter Duldung

²⁴ LG Berlin v. 19.01.2010, Az. 65 S 285/09 = GE 2010, 912; ebenso *Börstinghaus* in Schmidt Futterer, 13. Aufl., § 559 BGB Rn. 105.

²⁵ LG Berlin v. 09.07.2013, Az. 63 S 438/12 = IMR 2014, 104.

²⁶ Hierzu ausführlich *Börstinghaus*, NZM 2014, 689 ff.

²⁷ LG Berlin v. 03.12.2004, Az. 63 S 273/04 = GE 2005, 1491; Staudinger/*Emmerich* (2014), § 559 BGB Rn. 34; a. A. *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 559 BGB Rn. 115.

²⁸ *Börstinghaus*, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl., Kap. 15 Rn. 134 ff.; Bub/Treier/*Schultz*, 4. Aufl., Kap. III Rn. 1631; *Lehmann-Richter*, WuM 2013, 511, 514.

Überdies kann der Mieter mit einer pflichtwidrigen Nichtduldung sogar seinen Mietvertrag riskieren. Denn eine Kündigung des Vermieters wegen Verletzung der Duldungspflicht des Mieters hat nicht prinzipiell zur Voraussetzung, dass der Vermieter zuvor gegen den Mieter einen (rechtskräftig) titulierten Duldungstitel erstritten hat. Vielmehr kann die verweigerte Duldung des Mieters unmittelbar eine fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) oder eine ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) rechtfertigen.²⁹ Das Risiko eines Irrtums über seine Duldungspflicht trägt somit der Mieter.³⁰

Zu diesen rechtlichen Unsicherheiten der Mietvertragsparteien treten mitunter – jedenfalls und insbesondere bei größeren Modernisierungsvorhaben in nachgefragten Wohnlagen – weitere konfliktverschärfende Faktoren hinzu, die ebenfalls für eine Verständigung zwischen Vermieter und Mieter sprechen.

V. Konfliktverschärfende Faktoren

a) Aufseiten der Mieter

Im Ausgangspunkt trifft eine Modernisierung oft Mieter, die seit langer Zeit in einer Wohnung wohnen, für die sie eine vergleichsweise geringe Miete zahlen. Denn – und hier schließt sich der Kreis – diese Wohnungen weisen regelmäßig allenfalls wenige Wohnwert erhöhende Merkmale auf, welche eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete begründen könnten: Diese Wohnungen sind zumeist von geringem Standard und sollen deshalb modernisiert werden.

Viele Mieter möchten, dass diese Situation nicht nur für sie persönlich erhalten bleibt, sondern sie halten diese Zustand auch überindividuell für wünschenswert: Es entspricht wohl weit überwiegender Überzeug, dass es einem Kiez (und jedem Gebäude) gut tut, wenn darin auch Menschen mit geringerem Einkommen wohnen können, weil diese Menschen den Kiez bereichern, etwa als Künstler, Studenten, Kleinhandwerker etc. Gewünscht wird eine heterogene Bevölkerungsstruktur, die sich mit den Gesetzen auch des Wohnungsmarktes nicht verträgt – trotz Kappungsgrenze und Mietpreisbremse –, wofür gerade die Modernisierung von Bestandswohnungen steht und vielfach kritisiert wird.

Diese verständlicherweise breit geteilte Wertvorstellung mobilisiert Mieter nicht selten in einer Weise, die eine bloß individuelle Betroffenheit (wie etwa bei einer Mieterhöhung) nicht hervorrufen würde: Es findet ein Solidarisierungsprozess statt, der nicht selten über die betreffende Mieterschaft hinausgeht. Manche Mieter agieren dann als „Gentrifizierungsgegner“, die für eine größere Sache streiten: Gegen den sozioökonomischen Bevölkerungswandel, mithin gegen den Austausch ganzer Bevölkerungsgruppen im Bezirk („Kiez“) ihrer Mietwohnung.

Der Ärger bzw. das Unverständnis vieler Mieter richtet sich dabei weniger gegen den Gesetzgeber, der Modernisierungen nicht nur erlaubt, sondern fördert und vorschreibt und der etwa eine Wohnwertverbesserung und Energieeinsparung anders beurteilt, als viele Mieter dies tun. Vielmehr wird vielfach der Vermieter zum Feindbild, da er aus Sicht der Mieter mit seiner Modernisierung der Gentrifizierung Vorschub leistet.

²⁹ BGH v. 15.04.2015, Az. VIII ZR 281/13 = NJW 2015, 2417.

³⁰ BGH v. 11.06.2014, Az. VIII ZR 349/13 = NJW 2014, 2717.

Befördert wird dieser Konflikt nicht selten durch die Medien, die Vermieter teils als „Feindbild“ überzeichnen, was ebenfalls zu einer breiten Solidarisierung der Mieter und einer Verstärkung ihrer Abwehrhaltung führen kann. So berechtigt viele Probleme auch thematisiert werden, so wirkt schon die Sprache vielfach konfliktverschärfend: zum Beispiel, wenn eine Modernisierung mit einer „Entmietung“ gleichgesetzt oder davon gesprochen wird, dass Mieter aus ihrer Wohnung „herausmodernisiert“ werden.

b) Aufseiten der Vermieter

Vermieter sind diese Weiterungen ihres Modernisierungsvorhabens häufig nicht recht verständlich. Nüchtern meinen sie, „nur ihr Recht in Anspruch zu nehmen“ oder den gesetzlichen Verpflichtungen zur Modernisierung Folge zu leisten. Für sie ist die Modernisierung nur eine Frage der Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung. Sie schaffen einen zeitgemäßen Zustand des Mietgebäudes und in den Mietwohnungen und fühlen sich vielfach zu Unrecht an den Pranger gestellt.

Vermieter machen ihre Bauplanung oft ohne Kenntnis vom individuellen Zustand der Mietwohnung gewissermaßen „vom Reißbrett“ und wissen nicht um die konkreten Nutzungsinteressen und Bedürfnisse ihrer Mieter. Also etwa nicht darum, dass ein Mieter im Nachtdienst arbeitet, weshalb er die tägliche Bauzeit für seinen Schlaf benötigt.

Die Baumaßnahmen sind für die Vermieter regelmäßig nicht verhandelbar, weil sie „im Paket“ geplant sind und nur „als Ganzes Sinn machen“. Vermieter scheuen die direkte Kommunikation und schalten frühzeitig Anwälte ein, was per se konfliktverschärfend ist. Überhaupt gehen Vermieter meist schon frühzeitig konfrontativ vor: Ohne vorherige Mitteilung versenden sie eine Modernisierungsankündigung und danach die Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen. Auf die Belange der Mieter und persönliche Härteeinwände wird nicht eingegangen.

B. Eine Modernisierungsvereinbarung: Kooperation

Um diesen Konflikt zu entschärfen und die auf beiden Seiten bestehende Rechtsunsicherheit zu beenden, bietet sich eine Modernisierungsvereinbarung an. Ausgangspunkt einer jeden Modernisierungsvereinbarung ist Kooperation – also Verständigung. Hier entspricht der Inhalt dessen, was Vermieter und Mieter voneinander verlangen dürfen, dem, was sie ausgehandelt haben. Dieser Inhalt ist natürlich nicht von beiden Seiten völlig frei gewünscht, sondern er wird vor dem Hintergrund des Gesetzes geregelt und wechselseitig akzeptiert. Bestenfalls aber ist die Modernisierungsvereinbarung damit ein Instrument der Verständigung zwischen den Mietparteien.

I. Die Regelung des § 555f BGB

Mit Wirkung zum 01.05.2013 ist die Vorschrift des § 555 f zu „Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen“ in das BGB eingefügt worden. Nach ihr können die Vertragsparteien nach Abschluss des Mietvertrages aus Anlass von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere

über die zeitliche und technische Durchführung, die Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und die künftige Höhe der Miete.

Nach der Gesetzesbegründung eröffnet die Vorschrift keine weiteren als die schon bisher bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten. Vielmehr soll sie nach seiner Vorstellung insbesondere Vermieter mit wenig Erfahrung in Modernisierungsangelegenheiten darauf aufmerksam machen, dass es neben dem Verfahren, zunächst eine Duldung zu verlangen und danach gegebenenfalls die Miete zu erhöhen, auch die Möglichkeit gibt, all dies nach Abschluss des Mietvertrags im Einzelfall anlassbezogen einvernehmlich zu regeln.³¹ Durch eine solche Vorgehensweise sollen sachgerechte Vereinbarungen getroffen werden, um letztlich Konflikte zu vermeiden.³² Damit bringt der Gesetzgeber selbst zum Ausdruck, dass eine Modernisierungsvereinbarung den Mietvertragsparteien mehr Rechtssicherheit zu vermitteln vermag, als es die einschlägigen Vorschriften können.

Auch ohne diese Vorschrift kann eine Vereinbarung, die der gesetzlichen Rechtslage entspricht oder die zum Vorteil des Mieters hiervon abweicht, jederzeit getroffen werden. Dafür bedarf es des § 555 f BGB nicht. Somit ist klar, dass die Vorschrift nur für solche Vereinbarungen von Bedeutung ist, die den Mieter gegenüber der gesetzlichen Regelung schlechter stellen. Im Anwendungsbereich dieser Vorschrift darf von der gesetzlichen Regelung zu Lasten des Wohnungsmieters jeweils abgewichen werden. Also insbesondere bei den Vorgaben zur

- Ankündigung (§ 555 c Abs. 5 BGB)
- Härte und zum Aufwendungsersatz (§ 555 d Abs. 7 BGB)
- Mieterhöhung (§ 559 Abs. 6, § 559 a Abs. 5, § 559 b Abs. 3 BGB)
- Sonderkündigung (§ 555e Abs. 5, § 561 Abs. 2 BGB)
- Mietminderung (§ 536 Abs. 4 BGB)

gelten die jeweiligen Nachteilsverbote nicht. Daraus folgt, dass die Vorschrift für die Geschäftsraumiete ohne Bedeutung ist, weil hier diese jeweiligen Verbote abweichender Vereinbarungen ohnehin nicht gelten. Nach zutreffender Ansicht ist § 555 f BGB nicht auf Vereinbarungen über vom Mieter vorzunehmende Modernisierungen („Mietermodernisierungen“) anwendbar.³³

II. Gesetzliche Voraussetzungen

a) In zeitlicher Hinsicht

In zeitlicher Hinsicht sind nur Vereinbarungen zulässig, die nach Abschluss des Mietvertrages getroffen wurden. Hierdurch soll verhindert werden, dass der Vermieter den Mietvertrag von der Zustimmung des Mieters zu bestimmten Baumaßnahmen abhängig macht.³⁴ Somit kann selbst eine konkrete und schon kurze Zeit nach Mietbeginn beabsichtigte Baumaßnahme nicht im Mietvertrag geregelt werden. Unzulässig ist beispielsweise eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter mit einer

³¹ Gesetzesbegründung zum MietRÄndG 2013, BT-Drucks. 17/10485 S. 22.

³² Gesetzesbegründung zum MietRÄndG 2013, BT-Drucks. 17/10485 S. 22.

³³ MüKoBGB/Artz, 7. Aufl., BGB, § 555 f Rn. 4; Blank/Börstinghaus Miete, 5. Aufl., § 555 f BGB Rn. 2; a. A. Eisenschmid in Schmidt-Futterer, 13. Aufl., § 555 f Rn. 8.

³⁴ MüKoBGB/Artz, 7. Aufl., § 555 f BGB, Rn. 9; Staudinger/Emmerich (2014), § 555 f BGB Rn. 5.

künftigen Modernisierung einverstanden ist.³⁵ Eine Mindestzeit muss zwischen dem Abschluss des Mietvertrages und dem Abschluss der Vereinbarung aber nicht liegen.³⁶ Eine Vereinbarung kann auch (noch) im Duldungsprozess geschlossen werden, auch als gerichtlicher Vergleich i. S. v. § 278 Abs. 6 ZPO.

b) In sachlicher Hinsicht

In sachlicher Hinsicht dürfen die Vertragsparteien eine Vereinbarung nur „aus Anlass“ von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen treffen. Gemeint ist damit, dass nur konkrete Baumaßnahmen geregelt werden dürfen. Damit wird klar- und sichergestellt, dass abstrakt-generelle Regelungen für unbestimmte Baumaßnahmen in der Zukunft nicht von § 555 f BGB gedeckt sind.³⁷ Sofern die Maßnahmen nur hinreichend konkret sind und die Vereinbarung nach Abschluss des Mietvertrages erfolgt, können die Parteien sie aber auch mit großem zeitlichem Vorlauf planen.

c) Keine Formerfordernisse

Das Gesetz schreibt keine bestimmte Form für die Wirksamkeit der Vereinbarung vor. Demnach wäre auch eine mündliche Absprache oder sogar eine konkludente Einigung möglich. Ratsam ist dies natürlich nicht; vielmehr sollten die Vertragsparteien ihre Vereinbarung schon aus Beweisgründen stets schriftlich fixieren.

Ist ein Mietvertrag über eine Laufzeit von mehr als einem Jahr geschlossen, muss die Vereinbarung zur Wahrung dieser vereinbarten Laufzeit der Schriftform entsprechen (§ 550 BGB). Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Vereinbarung nach Abschluss der Baumaßnahme Bedeutung für die weitere Vertragsdurchführung hat, was insbesondere bei einer Regelung zur künftigen Höhe der Miete der Fall ist.

Zu beachten ist, dass das Schriftformerfordernis des § 550 BGB auch für Mietverträge gilt, die zwar auf unbestimmte Zeit geschlossen wurden, bei denen aber für länger als ein Jahr der Ausschluss der ordentlichen Kündigung vereinbart worden ist, also ein Kündigungsverzicht vorliegt.³⁸

Eine Vereinbarung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) i. S. v. § 305 BGB ist möglich. Bei umfangreichen Maßnahmen in Mehrfamilienhäusern, die von gewerblichen Vermietern vermietet werden, wird dies regelmäßig der Fall sein.

Auch wenn für die Vereinbarung ein vorformulierter Vertragstext des Mieters verwendet wird – zum Beispiel von einem Mieterverein –, handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die den gleichen Prüfungsvoraussetzungen und Beschränkungen unterliegen wie solche des Vermieters.³⁹ Denn AGB können auch vom Mieter gestellt werden.⁴⁰

³⁵ LG Leipzig v. 20.02.2009, Az. 8 O 3429/08 = IMR 2010, 1049.

³⁶ *Abramenko*, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 3 Rn. 7.

³⁷ *Blank/Börstinghaus*, Miete, 5. Aufl., § 555 f Rn. 7; *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555 b BGB Rn. 10; *Kinne*, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., § 555 f BGB Rn. 1.

³⁸ BGH v. 04.04.2007, Az. VIII ZR 223/06 = NJW 2007, 1742.

³⁹ LG Berlin v. 31.01.2012, Az. 63 S 233/11 = IMR 2013, 1135.

⁴⁰ Vgl. BGH v. 24.05.1995, Az. XII ZR 172/94 = NJW 1995, 2034.

Mieterhöhungsvereinbarungen unterfallen § 312 BGB, weshalb die in einer „Haustürsituation“ geschlossene Modernisierungsvereinbarung vom Mieter widerrufen werden kann. Gegebenenfalls hat der Vermieter keinen aufrechnungsfähigen Gegenanspruch auf Wertersatz infolge der Modernisierung, da er eine Mieterhöhung nur unter den Voraussetzungen der mieterschützenden Vorschriften der §§ 559 ff. BGB erklären und verlangen kann.⁴¹

III. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen

Aus einer wirksamen Vereinbarung folgt die Rechtsfolge unmittelbar. Hat sich der Mieter in einer Vereinbarung zur Duldung einer bestimmten Modernisierungsmaßnahme und zur Zahlung einer erhöhten Miete bereit erklärt, kann der Vermieter den Mieter hierauf jeweils gerichtlich in Anspruch nehmen, wobei die Vereinbarung den Rechtsgrund für die Verpflichtung des Mieters bildet. Dies gilt freilich umgekehrt genauso für Vereinbarungsinhalte, die den Mieter begünstigen.

Wann eine Vereinbarung unwirksam ist und welche Rechtsfolgen sich aus einer unwirksamen Vereinbarung ergeben, bestimmt § 555 f BGB nicht. Weil nur mit einer wirksamen Vereinbarung zulasten des Mieters von den gesetzlichen Schutzvorschriften abgewichen werden kann, gilt jedoch im Umkehrschluss, dass das jeweilige Nachteilsverbot auflebt, wenn und soweit die Vereinbarung unwirksam ist.⁴²

Beispiel: Ist nach Abschluss des Mietvertrages geregelt worden, dass Modernisierungsmaßnahmen generell mit einer Frist von sechs Wochen anzukündigen sind, ist diese Vereinbarung nicht von § 555 f BGB gedeckt, weil sie nicht aus Anlass einer (bestimmten) Modernisierung getroffen wurde. Weil eine Verkürzung der dreimonatigen Ankündigungsfrist (§ 555 c Abs. 1 BGB) nicht vereinbart werden kann, da sie für den Mieter nachteilig wäre, folgt die Unwirksamkeit dieser anderslautenden Vereinbarung aus § 555 c Abs. 5 BGB.

Enthält eine von § 555 f BGB nicht gedeckte Vereinbarung für den Mieter sowohl vorteilhafte als auch nachteilige Regelungen, sollen diese zu saldieren sein. Nur wenn nach wertender Gesamtbetrachtung der Nachteil für den Mieter überwiege, führe dies zur Unwirksamkeit der Vereinbarung insgesamt.⁴³ Eine solche Vorgehensweise erscheint aber zweifelhaft, weil sich Vor- und Nachteile nicht objektiv losgelöst vom Vorstellungsbild des Mieters charakterisieren lassen. Überzeugender dürfte es sein, auf den Willen der Vertragsparteien abzustellen und nach § 139 BGB zu prüfen, ob sie die konkrete Regelung auch ohne die nichtige Regelung getroffen hätten.⁴⁴

Beispiel:⁴⁵ Verpflichtet sich der Vermieter schon im Mietvertrag zum Einbau einer neuen Heizung, der vom Mieter zu dulden ist, und verzichtet der Mieter daraufhin auf sein Minderungsrecht, so ist diese Vereinbarung nicht von § 555 f BGB gedeckt. Die Verpflichtung des Vermieters ist für sich wirksam, die Verzichtserklärung des Mieters ist hingegen wegen § 536 Abs. 4 BGB unwirksam. Hätte der Vermieter die Heizung in jedem

⁴¹ BGH v. 17.05.2017, Az. VIII ZR 29/16 = NJW 2017, 2823.

⁴² *Abramenko*, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 3 Rn. 9; *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555 f BGB Rn. 45 ff.

⁴³ LG München I v. 09.12.2011, Az. 14 S 9823/11 = GE 2012, 336; *Lehmann-Richter*, WuM 2010, 3 ff.

⁴⁴ So schon *Abramenko*, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 3 Rn. 11.

⁴⁵ In Anlehnung an *Abramenko*, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 3 Rn. 11.

Fall einbauen wollen, bleiben seine diesbezügliche Verpflichtung und die des Mieters zur Duldung des Einbaus wirksam. Der Mieter ist dann aber gleichwohl zur Minderung berechtigt. Kann dagegen nicht angenommen werden, dass der Vermieter seine Verpflichtung auch ohne den Minderungsverzicht eingegangen wäre, ist die gesamte Vereinbarung nichtig.

V. Gesetzlich benannte Regelungsinhalte

Nach § 555 f BGB können Vereinbarungen insbesondere getroffen werden über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, über die Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie zur künftigen Höhe der Miete. Damit die Vereinbarung ihrem Zweck gerecht wird, den Parteien Planungs- und Rechtssicherheit zu geben, sollte sie so umfassend wie nur möglich geschlossen werden. Denn im Zweifel hat die Vereinbarung abschließende Wirkung.⁴⁶

a) Zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen

Es empfiehlt sich, die Vereinbarung entsprechend dem Inhalt der Modernisierungsankündigung nach § 555 c Abs. 1 BGB zu gestalten. Zu regeln sind die durchzuführenden Arbeiten und der Ablauf des Bauvorhabens.⁴⁷ Ist eine Modernisierungsmaßnahme beabsichtigt, bilden die an sie gesetzlich geknüpften Rechte und Pflichten – insbesondere das Recht des Vermieters auf Mieterhöhung – die (Geschäfts-)Grundlage der Vereinbarung.

Daher kann nicht vereinbart werden, dass als Modernisierungsmaßnahme zu gelten hat, was nach § 555 b BGB keine Modernisierungsmaßnahme ist.⁴⁸ Konkretisiert werden sollte der Modernisierungserfolg, wobei es sinnvoll ist, Baupläne etc. zum Bestandteil der Vereinbarung zu machen.

Damit der Vermieter die Maßnahme planen und sich der Mieter hierauf einstellen kann, sind Vereinbarungen zu Beginn und Dauer hilfreich; für Maßnahmen innerhalb der Mietwohnung wird ein Zeitplan bzw. die Festlegung bestimmter Arbeitszeiten unerlässlich sein. Berücksichtigt werden sollten auch Maßnahmen der Bauvorbereitung und etwaige hieran anknüpfende Pflichten, zum Beispiel zur Schaffung von Baufreiheit.

Für den Beginn der Arbeiten kann fristungebunden jeder Termin vereinbart werden. Statt eines Termins können auch die Modalitäten der Ankündigung näher geregelt werden, etwa mit welchem zeitlichen Vorlauf und in welcher Weise/Form der Baubeginn anzukündigen ist. So genau als möglich sollte bestimmt werden, welche Nutzungseinschränkungen der Mieter zu erwarten hat, damit er sich hierauf einstellen kann. Zudem sind diese Angaben Grundlage der Bemessung einer zu vereinbarenden Mietminderung.

Weiterhin empfiehlt sich die Regelung technischer Aspekte. Ratsam sind beispielweise Vereinbarungen zur Ausführungsart (etwa räumlich-örtliche Festlegungen bei

⁴⁶ Kinne, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., § 555 f BGB Rn. 5.

⁴⁷ Vgl. Gesetzesbegründung zum MietRÄndG 2013, BT-Drucks. 17/10485 S. 22.

⁴⁸ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, 13. Aufl., § 555 f Rn. 10; Bub/Treier/Schultz, 4. Aufl., Kap. III Rn. 772; a. A. Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 3 Rn. 34.

Installationen), zur Ausführungsweise (Festlegung der zu verwendenden Werkstoffe und technischen Geräts etc.) sowie zum (Modernisierungs-)Erfolg der Maßnahme (Festlegung von bestimmten Leistungsstandards und Bedien- bzw. Nutzungsmöglichkeiten, von Typen- bzw. Herstellerbezeichnungen, von Maßen, Farben und höchstzulässige Immissionen etc.).

Auf Grundlage der getroffenen Regelungen ist die Duldungspflicht des Mieters zu vereinbaren, was beinhaltet, dass der Mieter auf einen ihm möglichen Härteeinwand gegebenenfalls verzichtet. Beinhaltet die Vereinbarung die Zusicherung des Vermieters, dass er weitere Modernisierungsmaßnahmen für eine bestimmte Dauer nicht durchführen werde, ist dies bindend und der Mieter während dieser Zeit nicht nach den §§ 555 b ff. BGB zur Duldung verpflichtet.⁴⁹

b) Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatz des Mieters

Die Vertragsparteien können die Gewährleistungsrechte des Mieters bestimmen bzw. modifizieren. Hierbei hat die Mietminderung die sicher größte Bedeutung. Ihre Höhe und Dauer bilden – neben der Mieterhöhung – das wohl wichtigste Regulativ zur Durchsetzung gegenläufiger Interessen im Zusammenhang mit Art und Ausführung der Maßnahme. Für den Vermieter kann es ratsam sein, auch einer auf Zeit reduzierten Miete, also einem Mietnachlass zuzustimmen, weil damit die Höhe der geschuldeten Betriebskosten-Vorauszahlungen ungemindert bleibt, was dem Vermieter den Mehraufwand erspart, der mit der Abrechnung zulässig geminderter Betriebskosten sonst häufig verbunden ist.⁵⁰

Festgelegt werden können eine bestimmte pauschale Höhe der Mietminderung sowie Beginn und Dauer ihrer Berechtigung. Eine Staffelung nach Bauphasen und den damit jeweils zu erwartenden Beeinträchtigungen kann gegebenenfalls sinnvoll sein.⁵¹ Bei (auch) energetischen Modernisierungen wird zu berücksichtigen sein, dass hierfür ein dreimonatiger Minderungsausschluss gilt (§ 536 Abs. 1 a BGB). Die Parteien können eine Verlängerung des Minderungsausschluss über diese drei Monate hinaus vereinbaren.⁵²

Stets sollte die Reichweite der Vereinbarung eindeutig bestimmt werden, um Streit über das Minderungsrecht bei unvorhergesehenen oder länger andauernden Beeinträchtigungen vorzubeugen. Enthält die Vereinbarung nur die Abrede einer Minderung „von bis zu 100 Prozent“, wird damit lediglich der Minderungsrahmen festgelegt; die Höhe der Minderung bemisst sich dann (weiterhin) nach der konkreten Beeinträchtigung des Mietgebrauchs.⁵³ Des Weiteren sind Regelungen zu möglichen Schadensersatzansprüchen des Mieters denkbar, etwa deren vollständiger oder partieller Ausschluss, Begrenzungen der Höhe sowie pauschale Abgeltungsregelungen für bestimmte Schadensursachen.

⁴⁹ LG Berlin v. 18.12.2008, 67 S 324/08.

⁵⁰ Die Minderung erfasst auch die Betriebskosten (BGH v. 06.04.2005, Az. XII ZR 225/03 = NJW 2005, 1713), weshalb sie in der Betriebskostenabrechnung als nicht geschuldet zu behandeln sind (BGH v. 13.04.2011, Az. VIII ZR 223/10 = NJW 2011, 1806).

⁵¹ *Abramenko*, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 3 Rn. 21.

⁵² MüKoBGB/Artz, 7. Aufl., BGB § 555 f Rn. 20.

⁵³ LG Berlin v. 18.02.2002, Az. 67 S 54/00 = GE 2002, 1064.

Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Aufwendungen zu ersetzen, die dieser infolge einer Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme machen musste (§§ 555 a Abs. 4, 555 d Abs. 6 BGB). Weil die Erforderlichkeit der Aufwendungen und die Höhe der daraus resultierenden Kosten häufig sehr streitig sind, sind (Rahmen-)Vereinbarungen hierzu hilfreich, zum Beispiel zur Höhe des dem Mieter zu erstattenden Stundensatzes, zu Nachweismodalitäten (Stundenzettel etc.) oder zur Festlegung bestimmter Pauschal- oder Höchstbeträge. Wiederum sollte die Vereinbarung möglichst abschließend sein. Denn ist die Höhe des vom Vermieter zu leistenden Aufwendungsersatzes abschließend vereinbart, kann sich der Mieter später nicht mehr auf tatsächlich höhere Kosten berufen.⁵⁴

c) Künftige Höhe der Miete

Als dritten Regelungspunkt nennt § 555 f BGB die künftige Höhe der Miete. Eine Mieterhöhung wird in aller Regel nur Modernisierungsmaßnahmen betreffen, da Erhaltungsmaßnahmen den Vermieter nicht zur Mieterhöhung berechtigen und kaum ein Mieter bereit sein dürfte, von dieser gesetzlichen Grundentscheidung abzuweichen. Möglich wäre eine solche Vereinbarung aber.⁵⁵

Weil im Rahmen von § 555 f BGB sämtliche Mieterbegünstigungsklauseln der §§ 555 a ff. BGB nicht gelten, dürfen die Parteien eine Mieterhöhung vereinbaren, die über das nach § 559 Abs. 1 BGB höchstzulässige Maß hinausgeht.⁵⁶ Auch kann der Verzicht auf die Anrechnung von Drittmitteln entgegen § 559 a BGB vereinbart werden.⁵⁷ Die Mieterhöhung sollte nach Betrag und Fälligkeit unzweifelhaft bestimmt sein.

Da Modernisierungskosten auf mehrere Wohnungen angemessen zu verteilen sind (§ 559 Abs. 3 BGB), ist es Vermietern aber nicht gestattet, Modernisierungsvereinbarungen mit einzelnen Mietern zu schließen, die dazu führen, dass andere Mieter ohne sachlichen Grund bei der Mieterhöhung stärker belastet werden.

Genauso möglich ist natürlich auch, keine Mieterhöhung oder sogar die Absenkung der Miete zu regeln. Dies ist häufig der Fall, da Vermieter häufig sogar zu deutlichen Abschlägen bei der Mieterhöhung bereit sind, wenn im Gegenzug der Mieter die Duldung der Baumaßnahmen erklärt.

Vereinbart wird insofern nicht selten eine Staffelmiete mit zunächst geringerer Miete – in diesem Fall sind die Vorgaben der Staffelmiete zu beachten, also etwa, dass die jeweilige Miete mindestens ein Jahr stabil sein muss (§§ 557 i. V. m. 557 b BGB).

Die Vereinbarung der Fälligkeit ist unerlässlich. Sowohl die Mieterhöhung als auch die neue geschuldete Miete sind als Euro-Betrag anzugeben. Haben die Parteien eine

⁵⁴ LG Berlin v. 18.02.2002, Az. 67 S 54/00 = GE 2002, 1064; *Kinne*, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., § 555 f BGB Rn. 8.

⁵⁵ *Abramenko*, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 3 Rn. 30; *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555 f BGB Rn. 22; a. A. *Eisenschmid* in Schmidt-Futterer, 13. Aufl., § 555 f BGB Rn. 10.

⁵⁶ *Dickersbach*, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555 f BGB Rn. 23; *Kinne*, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., 555 f BGB Rn. 9; a. A. *Bub/Treier/Schultz*, 4. Aufl., Kap. III Rn. 772.

⁵⁷ *Abramenko*, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 3 Rn. 29; *Bub/Treier/Schultz*, 4. Aufl., Kap. III Rn. 772.

Vereinbarung über die künftige Höhe der Miete geschlossen, liegt darin zugleich der Verzicht des Mieters auf einen möglichen Härteeinwand gegen die Mieterhöhung.

VI. Weitere mögliche Regelungsinhalte

Die in § 555 f BGB genannten Regelungspunkte haben keinen abschließenden Charakter. Im Einzelfall kann die Vereinbarung weiterer Inhalte sinnvoll sein.⁵⁸ In Betracht kommen vor allem die folgenden Punkte:

- Mitwirkungspflichten des Mieters sind gegebenenfalls zu spezifizieren (Schaffung von Baufreiheit, Demontage von Möbeln, Sicherungsmaßnahmen für den Hausrat, Anwesenheitszeiten etc.); ebenso die Wiederherstellungspflichten nach Abschluss der Arbeiten (Renovierung, Montage von Gardinenstangen etc.).
- Das Sonderkündigungsrecht wegen der Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 e BGB kann abbedungen werden. Verpflichtet sich der Mieter zur Duldung der Maßnahme, dürfte darin ein konkludenter Ausschluss des Kündigungsrechts zu sehen sein.⁵⁹ Vereinbaren die Parteien eine Mieterhöhung, braucht das Sonderkündigungsrecht wegen Mieterhöhung nach § 561 BGB nicht ausgeschlossen zu werden, da es für eine vereinbarte Mieterhöhung nicht gilt.
- Sachgerecht sind Vereinbarungen zu den sich infolge einer Modernisierungsmaßnahme gegebenenfalls verändernden bzw. neu ergebenden Betriebskosten. Werden hierfür Vorauszahlungen vereinbart (§ 560 Abs. 4 BGB), ist die einmalige einvernehmliche Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung möglich.
- Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung durch den Vermieter kann sinnvoll sein, um mögliche Schäden am Hausrat des Mieters umfassend abzudecken.
- Die Vereinbarung eines beiderseitigen Kündigungsverzichts von bis zu vier Jahren kann sinnvoll sein, um dem Mieter mit relativer Sicherheit die modernisierte Wohnung für eine gewisse Zeit zu erhalten sowie auch dem Vermieter für die Amortisation seiner Modernisierungsaufwendungen ebenfalls relative Planungssicherheit zu geben. Insofern kann der Vermieter im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung auch für die Dauer des Mietverhältnisses auf eine Eigenbedarfskündigung verzichten.⁶⁰
- Machen die Baumaßnahmen einen zeitweisen Auszug des Mieters aus der Mietwohnung in eine Ersatzwohnung erforderlich, sind die entsprechenden Modalitäten zu regeln (Dauer des Zwischenzugs; Art, Lage, Größe und Ausstattung der Ersatzwohnung; Umzugskosten etc.).

⁵⁸ MüKoBGB/Artz, 7. Aufl., § 555 f BGB Rn. 26.

⁵⁹ Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 555 f BGB Rn. 26; MüKoBGB/Artz, 7. Aufl., § 555 f BGB Rn. 27.

⁶⁰ AG Schöneberg v. 25.01.1989, Az. 14 C 637/88.

- Ist beabsichtigt, dass sich der Mieter an der Baumaßnahme finanziell beteiligt, etwa in Form eines verlorenen Baukostenzuschusses, sind konkrete Regelungen hierzu unerlässlich.

VII. Geeignetes Vorgehen

Zunächst hat der Vermieter eine Modernisierungsankündigung zu fertigen und an den Mieter zu richten. Denn sie bildet den Verhandlungsgegenstand. Dabei ist es sinnvoll, wenn der Vermieter seine Modernisierung nicht mit der Minimalfrist von drei Monaten an ankündigt, sondern mit größerem Vorlauf. Dies vermeidet Zeitdruck. Denn langwierige Verhandlungen mit dem Mieter können dazu führen, dass die Maßnahmen aufs Neue angekündigt werden müssen. Das aber senkt die Bereitschaft des Vermieters zum Abschluss einer Vereinbarung und erhöht vielmehr die Wahrscheinlichkeit dafür, alsbald eine (Duldungs-)Klage gegen seinen Mieter zu erheben.

Mietern ist zu raten, fristgemäß eine Härte einzuwenden, um Rechtsnachteile zu vermeiden, falls die Vereinbarung nicht zustande kommt. Außerdem skizziert der Mieter mit seinem Härteeinwand den für ihn persönlich wichtigen Verhandlungsgegenstand.

Um eine Modernisierungsvereinbarung möglich zu machen, ist es zunächst ratsam, wenn der – kooperationsbereite – Vermieter den Mietern alsbald nach seiner Modernisierungsankündigung eine Informationsveranstaltung anbietet und diese durchführt. Der Vermieter bekommt auf diese Weise „ein Gesicht“, die Mieter können ihre Belange vortragen, auch gemeinsam. Feindbilder können abgebaut und Probleme versachlicht werden. Auf dieser Veranstaltung können beide Seiten die Bereitschaft zu einer Vereinbarung ausloten. Und es kann über das Modernisierungsvorhaben gesprochen werden, da beide Seiten ein Interesse an Erläuterung haben.

So haben Mieter naturgemäß Fragen zum Modernisierungsvorhaben, die über die Informationen hinausgehen, die der Vermieter in seiner Ankündigung mitzuteilen hat. Aber auch Vermieter benötigen nicht selten noch nähere Informationen zur Ausstattung der Mietwohnung. Dies gilt insbesondere für Vermieter, die recht bald nach einem Kauf des Mietobjekts ein Modernisierungsvorhaben anstrengen, die also gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten sind. Mitunter hängt von diesen Informationen sogar ab, ob die beabsichtigte Baumaßnahme überhaupt als Modernisierung i. S. v. § 555 b BGB qualifiziert werden kann. Denn hierfür sind Einbauten des Mieters zu berücksichtigen, wenn der Einbau im Einvernehmen mit dem Vermieter und auf Kosten des Mieters erfolgt ist.⁶¹

Beispiel: Hat der Mieter in seiner bisher nur mit Öfen ausgestatteten Wohnung selbst und auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung installiert, so braucht er später den Anschluss seiner Wohnung an eine zentrale Gaszentralheizung nicht zu dulden. Denn der erforderliche Modernisierungserfolg der Gebrauchswerterhöhung bzw. Endenergieeinsparung ergibt sich nur bei Gegenüberstellung von Ofenheizung zu Gaszentralheizung und nicht bei der Gegenüberstellung von Gasetagenheizung zu Gaszentralheizung.

⁶¹ BGH v. 20.06.2012, Az. VIII ZR 110/11 = NJW 2012, 2954. Folgerichtig ist der gegenwärtige Ausstattungsstand ebenfalls maßgeblich für die Frage, ob eine Härte gegen die Mieterhöhung wegen einer Modernisierung auf nur allgemein üblichen Zustand gemäß § 559 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen ist, vgl. BGH v. 10.10.2012, Az. VIII ZR 25/12 = NJW-RR 2012, 1480.

Überdies können Rechtsirrtümer aufgelöst werden: So etwa der fortbestehende (Irr-)Glaube des Mieters, der Härteeinwand unzumutbarer Mieterhöhung hindere seine Duldungspflicht. Oder der Irrtum, dass der Vermieter zur Durchführung einer energetischen Modernisierung eine Wärmebedarfsberechnung vorzulegen habe.⁶² Erörtert werden kann, dass und warum der Gesetzgeber eine nachhaltige Gebrauchswertverbesserung oder eine nachhaltige Endenergieeinsparung anders beurteilt, als es viele Mieter tun.

Freilich kann die Initiative zum Abschluss einer Vereinbarung auch vom Mieter ausgehen. Damit eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden kann, muss sie verhandelt werden. Dies geschieht idealerweise in direktem Kontakt zwischen Mieter und Vermieter. Auf Vermieterseite sollte es einen sachkundigen, verantwortlichen und erreichbaren Ansprechpartner geben.

Der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung ist nur realistisch, wenn Vermieter und Mieter von der Vereinbarung profitieren. Mögliche Kompromisslösungen können zum Beispiel sein, dass

- trotz Heizungsmodernisierung der Kachelofen in der Mietwohnung verbleibt,
- die Arbeiten in der Wohnung des Mieters während seines Urlaubes erfolgen,
- der Mieter einen Ausgleich für seine Investitionen in die Mietwohnung erhält, wenn diese durch die Modernisierungsmaßnahmen nutzlos werden,
- die Mieterhöhung geringer ausfällt, wenn der Mieter im Gegenzug die Duldung erklärt.

Bei der Verhandlung können eingeschaltete Dritte (Anwälte, Mietervereine) hilfreich sein. Allerdings nur, wenn sie kooperativ und zielgerichtet wechselseitige Interessen erörtern und nicht über Rechtspositionen streiten. Denn eine Vereinbarung kann nur gelingen, wenn sich Vermieter und Mieter nicht als Gegner, sondern als Partner sehen.

Da viele Mietparteien von ihren Vertretern nach herkömmlichem Verständnis ein konfrontatives Eintreten für ihre Rechtspositionen geradezu erwarten, haben die Vertreter diese kooperative Vorgehens- und Herangehensweise zunächst mit ihrer Mietpartei abzustimmen. Anderenfalls laufen sie Gefahr, von dieser als illoyal wahrgenommen zu werden.

Zweckdienlich kann auch die Einschaltung eines neutralen Mediators sein, sowohl vorgerichtlich, als auch während eines bereits rechtshängigen Verfahrens durch Verweisung an einen Güterichter (§ 278 Abs. 5 ZPO) oder im Rahmen einer vom Gericht vorgeschlagenen außergerichtlichen Mediation (§ 278a ZPO).

Ihrer Haltung als Vertragspartner sollten sich Vermieter und Mieter bewusst machen. Anderenfalls wird es ihnen nicht gelingen, eine Modernisierungsvereinbarung zu schließen. Zweckmäßig ist es, diese in der Vereinbarung selbst zum Ausdruck zu bringen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Muster-Modernisierungsvereinbarung des

⁶² Hierzu ist ein Vermieter nicht verpflichtet, vgl. BT-Drucks. 17/10485; BGH v. 12.03.2003, Az. VIII ZR 175/02 = WuM 2004, 154.

Deutschen Mieterbundes, die diese Haltung der Parteien ebenso wie die gemeinsam verfolgten Ziele der Vereinbarung in ihrer Präambel treffend zum Ausdruck bringt:

„Präambel: Die Modernisierungsvereinbarung hat zum Ziel, Mietern und Vermietern die partnerschaftliche und sozialverträgliche Umsetzung von energetischen Maßnahmen bei gleichzeitiger Gewährung von Planungssicherheit zu erleichtern. Durch diese Vereinbarung soll das gegenseitige Verständnis gefördert und dadurch Streit über Art, Umfang und Folgen der Modernisierung vermieden werden. (...)"

VIII. Vorteile für Vermieter und Mieter

Die Vorteile einer Vereinbarung liegen im Gewinn an Planungs- und Rechtssicherheit für beide Seiten. Einen langwierigen Rechtsstreit mit ungewissem Ausgang und nicht unbeträchtlichen Kostenrisiko vermeiden beide Seiten. Zwar muss im Streitfall der Inhalt der Vereinbarung eingeklagt werden, doch ist die Befolgungsbereitschaft bei Vereinbarungen üblicherweise hoch. In einer Vereinbarung können die beabsichtigten Arbeiten besser auf die wechselseitigen Interessen abgestimmt und vom Vermieter sodann verlässlich terminiert und koordiniert werden. Hiervon profitiert auch der Mieter, der mit Sicherheit weiß, welche baulichen Belastungen auf ihn zukommen. Rechtliche Unwägbarkeiten bei der Ankündigung der Arbeiten, ihren baulichen Folgen sowie bei der Duldung durch den Mieter können vermieden werden.

Der Vermieter kann mit einer Mieterhöhung planen, auf die man sich geeinigt hat. Er muss nicht den Einwand wirtschaftlicher Härte befürchten, dessen Begründetheit er schon deshalb nicht abschätzen kann, weil er die wirtschaftlichen Verhältnisse seines Mieters regelmäßig kaum kennt. Rechtliche Risiken bei der Berechnung und Durchsetzbarkeit einer Mieterhöhung können vermieden werden. Hiervon profitiert auch der Mieter, der mit Sicherheit weiß, was an wirtschaftlicher Belastung auf ihn zukommt. Dass Streit über die in der Praxis besonders konflikträchtige Begründetheit von Mietminderungen und Aufwendungsersatzansprüchen vermieden wird, kommt beiden Seiten und dem Mietverhältnis als solchem zugute.

Für den Vermieter verbindet sich mit der Vereinbarung kein Rechtsverlust: Haben die Mietvertragsparteien aus Anlass einer Modernisierung eine Mieterhöhung wirksam vereinbart, ist der Vermieter durch diese Vereinbarung nicht gehindert, einem späteren Mieterhöhungsverlangen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB den modernisierten Zustand der Wohnung zu Grunde zu legen.⁶³ Dabei braucht der Vermieter die einjährige Wartefrist gemäß § 558 Abs. 1 S. 2 BGB nicht einzuhalten, wenn er die erhöhte Miete kraft der Vereinbarung einseitig vom Mieter verlangen kann.⁶⁴

Gerade in dem Dauerschuldverhältnis eines Mietvertrages profitieren beide Seiten über das konkrete Modernisierungsvorhaben hinaus, wenn über ihre Belange nicht von einem Gericht entschieden wird, sondern sie diese Belange selbst miteinander und eigenverantwortlich geregelt haben. Dann kann die Modernisierungsvereinbarung auch ein nachhaltiges Instrument der Verständigung sein.

⁶³ LG Berlin v. 06.03.2012, Az. 63 S 381/11 = GE 2012, 616.

⁶⁴ BGH v. 09.04.2008, Az. VIII ZR 286/06; BGH v. 18.07.2007, Az. VIII ZR 285/06 = NJW 2007, 3122.