

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

BGH klärt notwendigen Inhalt einer Modernisierungsankündigung: Keine Überspannung der Anforderungen!

BGH, Urteil vom 28. September 2011 – VIII ZR 242/10

Fehler bei der Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme führen, wie der BGH bereits in einem Urteil vom 2. März 2011 (VIII ZR 164/10) ausgesprochen hat, zumindest zu einer Verzögerung der zulässigen Mieterhöhung um 6 Monate. Dieser wirtschaftliche Verlust und unnötiger Ärger mit den Mietern lassen sich vermeiden, wenn sich der Vermieter an die Vorgaben des BGH hält, und das sollte nach der Entscheidung vom September 2011 nicht allzu schwer sein.

Der Fall:

Der Vermieter beabsichtigt, an der Westseite des im Innenstadtbereich gelegenen Mehrfamilienhauses Balkone anzubringen. Im Januar 2009 teilt er den Mietern schriftlich sein Vorhaben mit, wobei er das exakte Datum des voraussichtlichen Baubeginns, die veranschlagte Bauzeit von sechs Wochen mit zusätzlichen Angaben zur Dauer der notwendigen Malerarbeiten und der anschließenden Trocknungszeit, den genauen Betrag der voraussichtlichen Mieterhöhung und insgesamt nicht weniger als zehn Positionen der notwendigen Baumaßnahmen einschließlich der Vorbereitungs- und Nebenarbeiten benennt. Der Mieter widersetzt sich der Modernisierung. Amts- und Landgericht verurteilen ihn zur Duldung der Baumaßnahme. Zur Klärung der bislang recht umstrittenen Frage, wie detailliert die Angaben des Vermieters in einer Modernisierungsankündigung sein müssen, lässt das LG die Revision zu.

Die Entscheidung:

Der BGH weist die Revision des Mieters zurück. In der Entscheidung befasst er sich erstmals näher mit den (formellen) Anforderungen an die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme nach § 554 Abs. 3 BGB und kommt zu einem angemessenen und praktikablen Ergebnis.

Wie bereits die Vorinstanzen bejaht der BGH die Pflicht der Mieter zur Duldung der Maßnahme und bezeichnet die Ankündigung als ausreichend. Vorweg stellt er in Übereinstimmung mit der überwiegenden Instanzrechtsprechung und der Verkehrsanschauung klar, dass der Einbau eines Balkons jedenfalls in einer Stadtlage eine Maßnahme zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und damit eine Modernisierung i.S.d. § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB darstellt.

Der Schwerpunkt und für die Praxis besonders wichtige Teil der Entscheidung liegt in den Ausführungen zum Umfang und Inhalt einer ordnungsgemäßen Modernisierungsankündi-

gung. Nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB soll die Ankündigung den Mieter über Art, voraussichtlichen Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer der Maßnahme und über die zu erwartende Mieterhöhung informieren. Wie konkret diese Angaben seien müssen, um dem Mieter vor allem die Beurteilung seiner Duldungspflicht, insbesondere auch im Hinblick auf einen möglichen Härteeinwand (§ 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB), oder die Entscheidung über sein Sonderkündigungsrecht (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB) zu ermöglichen, war bis zu dem BGH-Urteil umstritten. Teilweise, zumal in der Instanzrechtsprechung, wurden bis ins Detail gehende Angaben zu den baulichen Veränderungen und zeitlichen Abläufen verlangt. Damit werden die Anforderungen, wie der BGH nun zu Recht klarstellt, überspannt.

Der mit der Ankündigung verfolgte Zweck verlangt nicht, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahme beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt wird. Die Ankündigung muss dem Mieter eine *zureichende Kenntnis* darüber vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sich dies auf den künftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt. Hierfür genügt es, wenn sich der Mieter auf Grund der Ankündigung „ein realitätsnahes Bild“ von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen machen kann, was hier der Fall ist. Sinn und Zweck der Mitteilungspflicht ist es jedoch nicht, die Befugnis des Vermieters zur Durchführung von gesetzlich zulässigen Modernisierungsmaßnahmen einzuschränken oder über das zum Schutz des Mieters erforderliche Maß hinaus zu erschweren.

Im entschiedenen Fall hat der Vermieter die Lage, die Gestaltung und die Abmessungen des geplanten Balkons sowie die innerhalb und außerhalb der Wohnung vorzunehmenden Arbeiten und Arbeitsschritte einschließlich der zeitlichen Abläufe beschrieben. Mehr ist vom Vermieter nicht zu verlangen; das gilt auch für die zeitlichen Angaben, die ohnehin immer mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Die hier zu beurteilende Ankündigung ist, wie der BGH abschließend zusammenfasst, „bei Anlegung objektiver Maßstäbe geeignet, (dem Mieter) das von § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB geforderte hinreichende Bild von dem zu vermitteln, was mit der geplanten Balkonanbringung voraussichtlich auf ihn zukommt.“ Das genügt.

Auswirkungen für die Praxis:

Die Entscheidung liegt auf der seit langem und in vielfacher Hinsicht praktizierten, lebensnahen und praktikablen Linie des BGH, formelle Anforderungen an vorgeschriebene Ankündigungen, Abrechnungen oder sonstige Mitteilungen des Vermieters gegenüber dem Mieter nicht zu überspannen, sondern anhand des jeweiligen Zwecks auf ein vernünftiges, abgewogenes und praktikables Maß zu beschränken. Zentimetergenaue technische Beschreibungen sind ebenso entbehrlich wie taggenaue Angaben zum Bauablauf.

Der gesamte Komplex der Modernisierungsmaßnahmen soll durch das MietRÄndG künftig in einem eigenen Kapitel mit der Überschrift „Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“

zusammengefasst und neu geregelt werden, wobei es im Wesentlichen um die Schaffung klarer Vorschriften geht, nachdem sich die bisherigen Bestimmungen in der Praxis teilweise nicht bewährt haben. Dabei orientiert sich der Entwurf weitgehend an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Ersichtlich aus dem vorliegenden Urteil vom 28. September 2011 hat der Referentenentwurf des MietRÄndG die Formulierung in § 555c Abs. 1 BGB-E übernommen, die Ankündigung müsse „*in wesentlichen Zügen*“ Angaben über eine geplante Modernisierungsmaßnahme enthalten – eine erfreuliche gesetzliche Klarstellung.