



MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG AUCH OHNE ANKÜNDIGUNG ZULÄSSIG

10.03.2011 Fachinformation

Der BGH hat am 2. März 2011 (VIII ZR 164/10) entschieden, dass eine Modernisierungsmaßnahme auch dann zur Mieterhöhung berechtigt, wenn sie vorher nicht ordnungsgemäß angekündigt worden ist. Mit dieser Entscheidung erleichtert der BGH die Durchführung von Mieterhöhung für den Vermieter. In dem entschiedenen Fall ging es um eine Mieterhöhung wegen des Einbaus eines Fahrstuhles. Der Vermieter hatte die konkrete Maßnahme zwar zuvor angekündigt, dann jedoch zunächst zurückgenommen. Dennoch führte er später die Maßnahme durch und legte die Kosten entsprechend § 559 BGB auf die Mieter um. Eine Mieterin, deren Wohnung im zweiten Stock liegt, widersprach und zahlte nicht. Sie sah in dem Einbau keine Verbesserung der Wohnverhältnisse, da sie auch nach Einbau des Fahrstuhles weiter Stufen steigen müsste. Der Vermieter klagte auf Zahlung des Erhöhungsbetrages. Das Amtsgericht Mitte hatte zunächst die Klage abgewiesen, das Landgericht Berlin hatte dem Kläger hingegen den Zahlungsanspruch zugesprochen. Die dagegen gerichtete Revision der Mieterin blieb ohne Erfolg. Der BGH gab nunmehr dem Vermieter Recht, obwohl er seine Einbauabsicht zunächst rückgängig gemacht hatte. Der BGH kommt zu dem Ergebnis, 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 war. Die Ankündigungspflicht solle es dem Mieter ermöglichen, sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen und ggf. sein Sonderkündigungsrecht auszuüben. Zweck der Ankündigungspflicht, so der BGH, sei hingegen nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umzulegen. Eine unterlassene oder nicht ordnungsgemäße Ankündigung der Modernisierung führt in der Regel jedoch dazu, dass der Mieter die Mieterhöhung erst drei Monate nach dem ansonsten gesetzlich vorgesehenen Termin fordern kann. Sobald das Urteil vorliegt, wird es im BBU-Internetangebot eingestellt.
Download der BGH-Press Mitteilung

Downloads

18E25AE_04-11%20Mod%20ohne%20Ank%C3%BCndigung%20-%20Anlage

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/mieterhoehung-nach-modernisierung-auch-ohne-ankuendigung-zulaessig>