



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

KEINE ÜBERSPANNTEN ANFORDERUNGEN FÜR MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNGEN

28.09.2005 Fachinformation

An eine Modernisierungsankündigung dürfen keine überspannten Anforderungen gestellt werden. Der Vermieter muss die Maßnahmen im Einzelnen ankündigen. Hierzu gehört auch eine Beschreibung nebst Skizze, wobei jedoch keine Zentimetergenauigkeit verlangt werden kann. Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 12. Mai 2005 (Az. 67 S 19/05 in Das Grundeigentum 2005, S. 919 f) entschieden, dass die Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung nicht überspannt werden dürfen, da der Mieter mit Hilfe eines Zollstocks nachmessen könne, ob die Umgestaltung, die durch den Einbau einer Dusche unter Wegfall der Speisekammer erfolgt, eine unzumutbare Härte darstellt oder nicht. Auf eine unzumutbare Härte könne sich ein Mieter nicht berufen, wenn die Modernisierungsmaßnahme den allgemein üblichen Standard herbeiführen solle. Dies sei, auch wenn man nur Altbauwohnungen im Ostteil Berlins berücksichtige, dann der Fall, wenn die Wohnung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC ausgestattet werden solle. Im zu entscheidenden Fall plante der Vermieter den Einbau eines Duschbades in der ehemaligen Toilette und Speisekammer. Aus der Modernisierungsankündigung nebst Skizze konnte nicht eindeutig entnommen werden, ob die Wand zur Küche um 40 oder um 50 Zentimeter verschoben werden würde. Somit wandte sich der Mieter gegen diese Erhöhung und begründete dies auch damit, dass er wegen seines Einkommens die Modernisierungsmaßnahme nicht tragen könne und diese somit eine unzumutbare Härte darstelle. Das Gericht hat jedoch entschieden, dass der Mieter die Maßnahme zu dulden habe. Hinsichtlich der Genauigkeit der Ankündigung dürften die Anforderungen nicht überspannt werden. Maßgeblich sei der Text der Beschreibung, notfalls könne der Mieter mit Hilfe eines Zollstocks nachmessen, ob die Maßnahme für ihn zumutbar sei. Der Härteeinwand sei ungerechtfertigt, da zwei Drittel der Altbauwohnungen im ehemaligen Ostberlin mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC ausgestattet seien, mithin nur ein allgemein üblicher Zustand erreicht werde. Das Urteil kann bei Bedarf im Bereich Recht abgerufen werden.

<https://bbu.de/beitraege/keine-ueberspannten-anforderungen-fuer-modernisierungsankuendigungen>