

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen trotz verspäteter Modernisierungsmittelteilung

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, ob eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung (§ 559 BGB) davon abhängt, dass der Vermieter dem Mieter die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor deren Beginn mitgeteilt hat (§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Der heutigen Entscheidung lag im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im zweiten Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus des Klägers in München. Mit Schreiben vom 18. August 2004 kündigte die Hausverwaltung den Beklagten eine Modernisierung durch Einbau eines Personenaufzugs an; mit den Arbeiten solle im September des Jahres begonnen werden; die Mieterhöhung nach Abschluss der Maßnahme werde voraussichtlich 108,08 € monatlich betragen. Durch Schreiben des Mietervereins vom 31. August 2004 erklärten die Beklagten, sie duldeten die Maßnahme nur unter der Voraussetzung, dass die Miete nicht erhöht werde. Ab September 2004 wurde der Aufzug eingebaut. Mit Schreiben vom 22. Juli 2005 machte die Hausverwaltung für den Kläger eine Mieterhöhung von 107,06 € monatlich ab Oktober 2005 geltend. Mit der Klage hat der Kläger den Erhöhungsbetrag der Miete für die Monate Oktober bis Dezember 2005 verlangt.

Unter den Parteien bestand allein Streit darüber, ob eine Mieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB ausgeschlossen ist, wenn die Mitteilung des Vermieters über die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme dem Mieter entgegen § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB später als drei Monate vor Beginn der Maßnahme zugegangen ist und der Mieter ihr widersprochen hat. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, wenn der Vermieter dem Mieter die beabsichtigte Maßnahme nicht fristgerecht angekündigt habe, fehlten die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierung.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers, mit der er sein Zahlungsbegehren weiterverfolgt hat, hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine verspätete Mitteilung nicht den Ausschluss des Rechts des Vermieters zur Folge hat, die Miete nach einer Modernisierung gemäß §§ 559 ff. BGB zu erhöhen. Dies ergibt schon ein Vergleich mit den Rechtsfolgen, die eintreten, wenn der Vermieter die gesetzlich vorgeschriebene Mitteilung der zu erwartenden Erhöhung der Miete gänzlich unterlässt. Für diesen Fall ordnet das Gesetz in § 559b Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BGB nicht den Ausschluss des Mieterhöhungsrechts, sondern lediglich eine Verschiebung des Beginns der Mieterhöhung um sechs Monate an. Führt eine gänzlich unterlassene Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB aber nur zur einer Verzögerung des Eintritts der Mieterhöhung, kann eine erfolgte, wenn auch verspätete Modernisierungsmittelteilung keine für den Vermieter nachteiligere Rechtsfolge auslösen. Die dreimonatige Ankündigungsfrist dient dem Zweck, dem Mieter ausreichend Zeit zu geben, sich auf die beabsichtigte (Bau-)Maßnahme einzustellen und sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob er diese dulden und die damit verbundene Mieterhöhung hinnehmen oder von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB Gebrauch machen will. Zweck der Ankündigungsfrist ist es

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de

dagegen nicht, dem Vermieter im Falle einer verspäteten Mitteilung die Umlegung der Kosten einer von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahme auf die Mieter im Rahmen des § 559 BGB zu versagen.

Urteil vom 19. September 2007 - VIII ZR 6/07
AG München, Urteil vom 3. April 2006 - 424 C 34946/05
LG München, Urteil vom 30. November 2006 - 31 S 8758/06

Karlsruhe, den 19. September 2007

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de