



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

02.03.2011

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen trotz fehlender Ankündigung zulässig

Zweck der Ankündigungspflicht ist nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung auf den Mieter umzulegen.

Die Beklagte ist Mieterin einer im zweiten Obergeschoss gelegenen Wohnung des Klägers in Berlin. Mit Schreiben vom 29. September 2008 erhöhte der Kläger die Grundmiete von 338,47 € um 120,78 € wegen der ihm entstandenen Kosten für den Einbau eines Fahrstuhls. Der Kläger hatte die Modernisierungsmaßnahme zunächst mit Schreiben vom 9. September 2007 angekündigt. Auf den Widerspruch der Beklagten zog der Kläger seine Modernisierungsankündigung im Februar 2008 zurück, ließ aber dennoch den Fahrstuhl einbauen. Die Beklagte zahlte die Mieterhöhung in der Folgezeit nicht.

Mit seiner Klage begehrt der Vermieter Zahlung des Erhöhungsbetrags für die Monate Juni bis August 2009. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht der Klage stattgegeben.

Die hiergegen gerichtete Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, 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 soll es dem Mieter ermöglichen, sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen und ggf. sein Sonderkündigungsrecht auszuüben. Zweck der Ankündigungspflicht ist hingegen nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umzulegen.

BGH, Pressemitteilung Nr. 034/2011 vom 02.03.2011