

„Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme“

Dr. iur. Tobias Mahlstedt, Berlin¹

Inhalt

A. Pflicht zur Ankündigung (§ 555c BGB)	2
I. Anwendungsbereich	2
II. Zweck der Modernisierungsankündigung	2
III. Erklärender und Adressat	3
IV. Form der Ankündigung	3
V. Frist der Ankündigung	4
B. Befreiung von der Ankündigung (§ 555c Abs. 4 BGB)	5
I. Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache	5
II. Unerhebliche Mieterhöhung	5
C. Inhalt der Ankündigung (§ 555c Abs. 1 S. 2 BGB)	6
I. Allgemeines/Grundsätze	6
II. Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierung	7
1. Art der Maßnahme	7
2. Voraussichtlicher Umfang der Maßnahme	8
III. Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer	9
1. Voraussichtlicher Beginn	9
2. Voraussichtliche Dauer	10
IV. Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und voraussichtliche künftige Betriebskosten	10
1. Zu erwartende Mieterhöhung	11
2. Voraussichtliche künftige Betriebskosten	12
D. Auswirkung von Fehlern in der Ankündigung	14
I. Keine Duldungspflicht des Mieters	14
II. Um sechs Monate verspätete Mieterhöhung	15
III. Verspäteter Härteeinwand ist beachtlich	16
IV. Schadensersatz, Rückbau, Vertragsaufhebung	16
E. Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands (§ 555c Abs. 2 BGB)	17
I. Zeitpunkt und Form des Hinweises	17
II. Inhalt des Hinweises	18
III. Unterbliebener Hinweis	18

¹ Bei diesem Text handelt es sich um die erweiterte Fassung des Vortrags, den der Verfasser am 13.9.2019 auf der Herbstveranstaltung des Deutschen Mietgerichtstages in Berlin gehalten hat. Bearbeitete Grundlage hierfür ist das Buch „Modernisierung der Mietwohnung“ des Verfassers, das im Juli 2019 in 2. Auflage im Verlag NOMOS Baden-Baden erschienen ist.

A. Pflicht zur Ankündigung (§ 555c BGB)

I. Anwendungsbereich

Gemäß § 555c BGB ist jede Modernisierungsmaßnahme iSv § 555b BGB, wobei dieser Katalog abschließend ist. Anzukündigen sind also auch solche Modernisierungsmaßnahmen, für die keine Mieterhöhung verlangt werden kann. So etwa gemäß § 559 Abs. 1 BGB für Maßnahmen zur Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach § 555b Nr. 2 und Nr. 7, oder etwa auch, wenn eine Staffelmiete (§ 557a BGB) vereinbart worden ist, sowie in den speziellen Mietverhältnissen, die in § 549 Abs. 2, 3 BGB aufgeführt sind.

Sind mehrere Modernisierungsarbeiten zeitgleich oder im Zusammenhang beabsichtigt, können sie in einer Ankündigung zusammengefasst werden. Gegebenenfalls sind die nach § 555c Abs. 1 BGB erforderlichen Angaben für jede einzelne Modernisierungsmaßnahme zu machen. Die Pflicht zur Ankündigung bezieht sich nicht nur auf Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Mieträume, sondern erstreckt sich auch auf solche im Außenbereich.² Dies gilt auch dann, wenn der Mieter durch die Baumaßnahmen nicht unmittelbar beeinträchtigt wird.

Ebenso wie eine Modernisierung anzukündigen sind dem Mieter Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung. Nicht nach dieser Vorschrift anzukündigen sind Erhaltungsmaßnahmen, deren Ziel die Beibehaltung oder Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes ist. Deren Ankündigung richtet sich nach § 555a BGB, der dem Vermieter hierfür kaum Vorgaben macht, aber ebenfalls dem Zweck dient, dass der Mieter sich auf die Arbeiten einstellen kann.³

Die gesetzlichen Vorgaben der Ankündigung können in der Wohnungsmiete nicht zum Nachteil des Mieters eingeschränkt werden (§ 555c Abs. 5 BGB). Unzulässig ist beispielsweise eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter mit jeder künftigen Modernisierung einverstanden ist.⁴ Bei einer fehlenden, verspäteten oder unzulänglichen Ankündigung braucht der Mieter die Modernisierung nicht zu dulden.⁵

Anders ist es in der Gewerbemiete. Zwar gelten wegen § 578 Abs. 2 hier die § 555a bis § 555f BGB entsprechend (nicht aber die §§ 559 ff. BGB) § 578 Abs. 2 BGB nimmt aber das jeweils geltende Nachteilsverbot durchgängig von der entsprechenden Anwendung aus, weshalb hier auch Vereinbarungen zu Lasten des Mieters des Mieter prinzipiell möglich sind – freilich in den Grenzen des AGB-Rechts und der §§ 138, 242 BGB.

Entbehrlich ist die Ankündigung, wenn der Mieter der Modernisierung wirksam zugestimmt hat, zum Beispiel in einer Modernisierungsvereinbarung iSv § 555f BGB. Ausgenommen von der Ankündigungspflicht sind Bagatellmodernisierungen gemäß § 555c Abs. 4 BGB (hierzu unter B.)

Die Ankündigung der Modernisierung ist auch erforderlich, wenn der Vermieter keine Mieterhöhung beabsichtigt. In diesem Fall entfällt nur die Pflicht zur Angabe der voraussichtlichen Mieterhöhung (§ 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB).

II. Zweck der Modernisierungsankündigung

² Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 29.

³ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555a BGB Rn. 38; LG Berlin v. 30.7.2018, Az. 65 T 73/18.

⁴ LG Leipzig v. 20.2.2009, Az. 8 O 3429/08.

⁵ BGH v. 2.3.2011, Az. VIII ZR 164/10, NJW 2011, 1220; Palandt/Weidenkaff, § 555c BGB Rn. 11.

Die Pflicht zur Ankündigung dient dem Schutz des Mieters.⁶ Der Zweck der Ankündigung besteht darin, sicherzustellen, dass der Mieter alle Informationen erhält, um hinreichend prüfen zu können, ob er

- die angekündigten Baumaßnahmen überhaupt dulden muss (dies ist nicht der Fall bei Baumaßnahmen, die nicht der Erhaltung oder der Modernisierung dienen);
- sich auf eine unzumutbare Härte berufen und deshalb die Duldung der Baumaßnahmen verweigern kann (§ 555d Abs. 2 BGB);
- von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen möchte (§ 555e Abs. 1 BGB).

Zu dieser Beurteilung ist der Mieter nur in der Lage, wenn er rechtzeitig genaue Kenntnis von der beabsichtigten Maßnahme und den damit für ihn verbundenen baulichen Beeinträchtigungen und finanziellen Folgen hat. Aus diesem Grund ist eine ordnungsgemäße Ankündigung Voraussetzung dafür, dass der Mieter die betreffende Modernisierungsmaßnahme überhaupt dulden muss.⁷

III. Erklärender und Adressat

Die Modernisierungsankündigung ist Pflicht des Vermieters; Adressat ist sein Mieter.⁸ Zugang und Inhalt des Ankündigungsschreibens hat der Vermieter im Streitfall zu beweisen.⁹

Sind mehrere Personen Vermieter oder Mieter, muss die Ankündigung von allen Vermietern ausgehen und an alle Mieter gerichtet sein.¹⁰ Eine Vertretung des Vermieters ist möglich, so dass er Dritte, etwa seine Hausverwaltung, einen Architekten oder Handwerker bevollmächtigen kann, in seinem Namen die Duldung der Baumaßnahmen zu verlangen.¹¹ Die Vertretung muss dem Mieter offengelegt werden (§§ 164 ff. BGB), sonst ist die Ankündigung unwirksam, weshalb der Mieter die Modernisierung nicht dulden muss.¹²

Ist nur einer von mehreren Mietern Adressat der Ankündigung, so ist sie nur wirksam, wenn eine wechselseitige Bevollmächtigung der Mieter zum Empfang von Erklärungen des Vermieters vorliegt (die meisten Formularmietverträge enthalten eine solche Bevollmächtigungsklausel).

IV. Form der Ankündigung

Die Modernisierungsankündigung hat in Textform gemäß § 126b BGB zu erfolgen (§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB). Danach muss die Ankündigung einem anderen gegenüber so erklärt werden, dass sie in Schriftzeichen lesbar ist, die Person des Erklärenden namentlich nennt und den Abschluss der Erklärung in geeigneter Weise erkennbar macht (vgl. § 126b BGB), in der Regel durch Angabe von Vor- und Zunamen des die Modernisierung Ankündigenden. Ausreichend ist damit eine Ankündigung per E-Mail oder Telefax.

Die mietvertragliche Vereinbarung einer strengeren Form ist möglich, insbesondere der Schriftform. In diesem Fall ist die Form gewahrt, wenn die Ankündigung die Originalunterschrift des Erklärenden trägt (§ 126 Abs. 1 BGB). Eine Formerleichterung auf zum Beispiel mündliche Erklärungen kann dagegen nicht wirksam vereinbart werden, da sie für den Mieter nachteilig wäre (§ 555c Abs. 5 BGB).

⁶ BGH v. 2.3.2011, Az. VIII ZR 164/10, NJW 2011, 1220; BGH v. 19.9.2007, Az. VIII ZR 6/07, BeckRS 2007, 17161.

⁷ BGH v. 2.3.2011, Az. VIII ZR 164/10, NJW 2011, 1220.

⁸ LG Berlin v. 11.8.2015, Az. 55 S 249/14.

⁹ AG Stuttgart v. 23.9.2005, Az. 30 C 3132/95.

¹⁰ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 8.

¹¹ BGH v. 13.2.2008, Az. VIII ZR 105/07, NJW 2008, 1218.

¹² LG Berlin v. 28.2.2013, Az. 67 S 327/12; AG Berlin-Köpenick v. 12.8.2004, Az. 12 C 51/04.

V. Frist der Ankündigung

Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierung spätestens drei Monate vor ihrem Beginn anzukündigen (§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB). Das bedeutet, dass dem Mieter die Modernisierungsankündigung spätestens drei Monate vor Baubeginn zugegangen sein muss. Die Modernisierung beginnt an dem Tag, an dem der vertragsgemäße Gebrauch des Mieters erstmals tangiert wird.¹³

Bei der Überlegungsfrist handelt es sich um eine Mindestfrist, weshalb eine Ankündigung fehlerhaft ist, nach der die Arbeiten „spätestens in 3 Monaten“ ausgeführt werden sollen. Eine längere Zeitspanne als 3 Monate ist möglich, doch unterliegt die Mitteilung den gleichen formalen und inhaltlichen Anforderungen.¹⁴

Für die Wahrung der Frist kommt es auf den Zugang der Modernisierungsankündigung beim Mieter an (§ 130 BGB). Die Frist beginnt demnach mit dem Tag, der dem Zugang der Ankündigung beim Mieter folgt, und endet an dem Tag, der durch seine Zahl dem Tag des Zugangs entspricht (§§ 187, 188 BGB).¹⁵

Fehlt in dem Monat, in dem die Frist endet, der für ihren Ablauf maßgebliche Tag, so endet die Frist mit Ablauf des letzten Tages des Monats.

Beispiel: Erhält der Mieter die Ankündigung am 29.11., beginnt die Frist am 30.11. zu laufen und endet mit Ablauf des 28./29.2. Frühestens für den 1.3. darf der voraussichtliche Beginn der Modernisierungsarbeiten angekündigt werden. Dagegen endet die am 28./29.2. beginnende Frist nicht am 31.5., sondern am 28./29.5. (vgl. § 188 Abs. 2 BGB.)¹⁶

Wird die Frist nicht eingehalten – liegen zwischen Zugang der Mitteilung der Ankündigung und dem Beginn der Arbeiten also nicht mindestens drei Monate –, braucht der Mieter die Maßnahmen nicht zu dulden und kann ihre Einstellung bzw. Unterlassung gegenüber dem Vermieter mit einer einstweiligen Verfügung durchsetzen.¹⁷

Nicht erfasst von der Frist sind Vorbereitungshandlungen, die den Mieter nicht beeinträchtigen und keine Auswirkungen auf das Gebäude haben. Hierzu zählen insbesondere bauplanerische und technische Vorbereitungen oder die Bereitstellung von technischem Gerät oder Bauschuttcontainern.¹⁸ Auch die Abfuhr von Schutt und Gerümpel zur Ermöglichung der eigentlichen Modernisierungsmaßnahme ist noch kein Bestandteil der Baumaßnahme. Begonnen wird eine Modernisierungsmaßnahme erst, wenn zum Zwecke der Modernisierung Baumaßnahmen ergriffen werden.¹⁹

Teilweise wird verlangt, dass der in der Ankündigung festgelegte Baubeginn den Zeitraum von sechs Monaten nach Zustellung der Modernisierungsankündigung nicht überschreiten dürfe, da anderenfalls der Härteeinwand des Mieters sowie sein Sonderkündigungsrecht ihres Zweckes beraubt werden. Denn weil für beides eine Frist bis zum Ablauf des Monats läuft, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, würden beide Rechte des Mieters bei einer Ankündigung mit längerer Vorlaufzeit zunehmend leerlaufen.²⁰

¹³ AG Berlin-Charlottenburg v. 23.1.2018, Az. 232 C 177/17.

¹⁴ Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, § 555c BGB Rn. 10.

¹⁵ AG Berlin-Charlottenburg v. 23.1.2018, Az. 232 C 177/17.

¹⁶ Vgl. BGH v. 23.11.1983, Az. IV a ZB 13/83.

¹⁷ OLG München v. 29.7.1991, Az. 21 W 1961/91.

¹⁸ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 17.

¹⁹ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 17.

²⁰ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 37.

Indes gibt es für eine maximale Ankündigungsfrist keine Stütze, die Höchstfrist von 6 Monaten erscheint willkürlich und dem Mieter geschieht kein unangemessener Nachteil. Weil mit Ausübung des Sonderkündigungsrechts der Mietvertrag in jedem Fall endet, bevor mit den Baumaßnahmen begonnen wird (§ 555e Abs. 1 BGB), kann es für den Mieter keine schutzwürdige Rolle spielen, wie viele Monate nach Mietende mit der Modernisierungsmaßnahme begonnen wird, solange der Mieter nur nicht mit falschen Angaben in der Ankündigung zur (Sonder-)Kündigung veranlasst worden ist.²¹

Ebenfalls scheint eine unangemessene Benachteiligung des Mieters in seinem Recht auf Härteeinwand fraglich. Denn auf die ihm bekannten Härtegründe kann sich der Mieter auf Grundlage der Angaben in der Modernisierungsankündigung berufen unabhängig davon, wie lange es nach ihrem Erhalt noch bis zum Beginn der Arbeiten dauern soll. Und wenn sich für den Mieter später noch eine Härte ergeben sollte, etwa weil er schwer krank wird, darf er diese Härte auch später noch geltend machen, da er dann an der rechtzeitigen Geltendmachung schuldlos gehindert wäre (§ 555d Abs. 4 S. 1 BGB). Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass es für den Zeitpunkt zur Feststellung einer wirtschaftlichen Härte sowieso erst auf Zugang der Modernisierungsmieterhöhung ankommt.²²

B. Befreiung von der Ankündigung (§ 555c Abs. 4 BGB)

Ausnahmsweise nicht angekündigt werden muss eine sogenannte Bagatellmodernisierung. Hierbei handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und die nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führt (§ 555c Abs. 4 BGB). Beide Voraussetzungen müssen kumulativ und objektiv vorliegen.

I. Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache

Zum einen darf die Modernisierung nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sein. Unerheblich sind Einwirkungen, wenn sie die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts nicht tangieren, weshalb der Mieter wegen der Baumaßnahme auch nicht zu einer Mietminderung berechtigt wäre.²³ Erfordern die Arbeiten mehr als einen Tag in der Mietwohnung, können sie in der Regel nicht mehr als unerheblich angesehen werden.

Bezugspunkt für diese Beurteilung ist die Gesamtmaßnahme und nicht jede einzelne bauliche Veränderung. Selbst wenn also jede einzelne Baumaßnahme für sich nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist, kann die Modernisierung insgesamt für den Mieter zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen – ihn deshalb auch zur Mietminderung berechtigen –, weshalb sie dem Mieter anzukündigen ist.

Bagatellmaßnahmen, welche den Zutritt zur Wohnung erfordern, sind dem Mieter zumindest kurzfristig – formlos – anzukündigen, damit er sich hierauf hinreichend einstellen kann.²⁴ Insofern gilt das Gleiche wie bei der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a Abs. 2 BGB).

II. Unerhebliche Mieterhöhung

Ob eine mögliche Mieterhöhung erheblich ist, beurteilt sich nach der prozentualen Differenz zwischen bisheriger und künftiger Miete exklusive der Betriebskosten.²⁵ Hiervon ausgehend gilt eine Erhöhung der Nettokaltmiete um mehr als 5 Prozent als erheblich und hindert die Annahme einer

²¹ Hierzu BGH v. 30.5.2017, Az. VIII ZR 199/16, NJW 2017, 2907; LG Berlin v. 05.12.2018, Az. 65 S 124/18.

²² LG Berlin v. 17.10.2018, Az. 65 S 105/18.

²³ Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 55; Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, § 555c BGB Rn. 16.

²⁴ Bub/Treier/Schüller, Kap. III Rn. 2690; a. A. Kinne, Miet- und Mietprozessrecht, § 555c BGB Rn. 52.

²⁵ Bub/Treier/Schultz, Kap. III Rn. 1482; Palandt/Weidenkaff, § 555c BGB Rn. 10.

Bagatellmodernisierung.²⁶ Wenn infolge der Maßnahme Betriebskosten neu entstehen oder sich vorhandene erhöhen, ist diese Mehrbelastung einzubeziehen.

Zum Teil wird vertreten, dass darüber hinaus auf den absoluten Erhöhungsbetrag abzustellen ist, wobei eine Mieterhöhung von mehr als 10 EUR jedenfalls als erheblich gilt.²⁷ Allerdings ist die Mieterhöhung von beispielsweise 10 EUR bei einer Miete von 1.000 EUR von geringerem Gewicht als bei einer Miete von 400 EUR, weshalb hierin eine Bevorzugung von Mietern liegt, die sich eine teurere Wohnung leisten können. Bei der Frage, ob eine Mieterhöhung erheblich ist, kann die Ausgangsmiete also nicht unberücksichtigt bleiben, weshalb diese Auffassung nicht überzeugt.²⁸

Die Ankündigung ist entbehrlich, wenn der Vermieter auf eine mögliche Mieterhöhung ganz verzichtet oder sie auf ein unerhebliches Niveau kürzt. Dies gilt aber nur unter der weiteren Voraussetzung, dass die modernisierungsbedingten Einwirkungen auf die Mieträume ebenfalls unerheblich sind.²⁹ Sollten die Modernisierungskosten später höher als erwartet ausfallen, soll der Vermieter nun keine weitergehende – mithin erhebliche – Mieterhöhung vom Mieter mehr verlangen können.³⁰

C. Inhalt der Ankündigung (§ 555c Abs. 1 S. 2 BGB)

I. Allgemeines/Grundsätze

Gemäß § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 bis 3 BGB muss die Modernisierungsankündigung Angaben enthalten über

- die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen;
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme;
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Die Ankündigung des Vermieters mit diesen Informationen muss vollständig in einer Mitteilung enthalten sein. Unzulässig ist es somit, dem Mieter die mit der Ankündigung vorgeschriebenen Informationen sukzessive bekanntzugeben.³¹ Dies würde es dem Mieter erschweren, sich zur Wahrnehmung seiner Rechte ein Bild von der geplanten Modernisierung und ihren Folgen zu machen, was dem Zweck der Ankündigung zuwiderliefe³²

Insofern kann eine unwirksame Modernisierungsankündigung auch nicht durch das Nachreichen weiterer Information geheilt werden, sondern nur durch eine vollständige, formgerechte und fristgerechte neue Ankündigung.³³

Doch nicht nur ein Zuwenig an Informationen macht eine Modernisierungsankündigung unwirksam, auch ein Zuviel an Informationen kann dazu führen, jedenfalls wenn die Ankündigung daraufhin nicht

²⁶ LG Berlin v. 1.8.1991, Az. 62 S 93/91; Bub/Treier/Schultz, Kap. III Rn. 1482; Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 56; Hannemann/Horst, Das neue Mietrecht, § 2 Rn. 86; Palandt/Weidenkaff, § 555c BGB Rn. 10; Staudinger/Emmerich, § 555c BGB Rn. 16.

²⁷ LG Köln v. 5.10.2004, Az. 5 O 200/04; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 61.

²⁸ Ebenso Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 56.

²⁹ Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 2 Rn. 48; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 60.

³⁰ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 62.

³¹ LG Bremen v. 21.2.2019, Az. 2 S 159/18; AG Düsseldorf v. 2.12.2016, Az. 58 C 9/16; Kinne, Miet- und Mietprozessrecht, § 555c BGB Rn. 6; Kossmann/Meyer-Abich, § 44 Rn. 80; a. A. Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 2 Rn. 22 f.

³² Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 9; a. A. Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, § 555c BGB Rn. 9; Staudinger/Emmerich, § 555c BGB Rn. 5.

³³ LG Bremen, Urteil v. 6.6.2019, Az. 2 S 283/18.

mehr ihren Zweck erfüllen kann. Hiervon kann etwa ausgegangen werden, wenn der Mieter in der Ankündigung über seine vorgebliche Pflicht zur Schaffung von Baufreiheit informiert wird, weil er mit dieser falschen Information zweckwidrig zur nicht sachgerechten Ausübung seines Sonderkündigungsrechts motiviert werden könnte.³⁴

II. Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierung

In der Modernisierungsankündigung ist der Mieter in wesentlichen Zügen über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme zu informieren (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB). Damit ist klargestellt, dass an die Modernisierungsankündigung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden dürfen, die den Modernisierungsanspruch des Vermieters unzumutbar erschweren würden.³⁵

1. Art der Maßnahme

Die Art der Maßnahme ist deshalb hinreichend beschrieben, wenn sie benannt wird (etwa „Fahrstuhlinstallation“, „Fenster austausch“, „Anbau von Balkonen“) und die hierzu erforderlichen baulichen und technischen Schritte übersichtsartig angegeben werden. Weil der Vermieter einen gewissen Planungsspielraum hat, sind spätere Änderungen in der Bauausführung unschädlich, solange sie noch von der Ankündigung als erfasst betrachtet werden können.³⁶ So ist es beispielsweise ausreichend, wenn der Vermieter den Austausch aller Fenster im Treppenhaus angekündigt, ohne die Zahl der Fenster zu nennen.³⁷

Des Weiteren ist dem Mieter mitzuteilen, worin der Modernisierungserfolg iSv § 555b BGB konkret bestehen soll bzw. woraus er sich objektiv ergibt. Hierzu sind der gegenwärtige und der durch die Modernisierung zu erreichende Zustand einander gegenüber zu stellen. Auf diese Weise muss der Mieter in die Lage versetzt werden, den beabsichtigten Modernisierungserfolg nachvollziehen zu können, dass also etwa nachhaltig Energie/Wasser eingespart bzw. der Gebrauchswert der Mietsache erhöht wird.³⁸

Von besonderer Bedeutung ist dies in den Fällen energetischer Modernisierung iSv § 555b Nr. 1 BGB). Ersetzt der Vermieter vorhandene Isolierglasfenster durch neue Fenster, hat er nicht nur die Beschaffenheit der neuen Fenster in Form des Wärmedurchgangskoeffizienten (k- bzw. u-Wert) anzugeben, sondern auch die betreffenden Werte der alten Fenster.³⁹ Der Mieter muss einen Vergleich anstellen und so die beabsichtigte Energieeinsparung beurteilen können.⁴⁰ Zum Nachweis der energetischen Qualität von Bauteilen, also auch der Fenster, darf der Vermieter auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (§ 555c Abs. 3 BGB).⁴¹

Führt der Vermieter Maßnahmen zur Wärmedämmung durch, ist zwar die Vorlage einer wie auch immer gearteten Wärmebedarfsberechnung nicht erforderlich.⁴² Gleichwohl hat der Vermieter neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahmen diejenigen Tatsachen darzulegen, anhand derer

³⁴ LG Berlin v. 5.12.2018, Az. 65 S 124/18.

³⁵ BT-Drs. 17/10485, 20; LG Berlin v. 5.1.2018, Az. 65 S 100/17.

³⁶ AG München v. 30.12.2016, Az. 453 C 22061/15; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 32.

³⁷ LG Berlin v. 15.6.2016, Az. 65 S 383/14.

³⁸ BGH v. 20.6.2012, Az. VIII ZR 110/11, NZM 2012, 679.

³⁹ AG München v. 26.4.2010, Az. 424 C 19779/09.

⁴⁰ BGH v. 25.1.2006, Az. VIII ZR 47/05, NZM 2006, 221.

⁴¹ So etwa auf die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 7.4.2015.

⁴² BT-Drs. 17/10485, 20; BGH v. 12.6.2018, Az. VIII ZR 121/17, NZM 2018, 948.

der Mieter beurteilen kann, ob diese Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirken.⁴³

Da bei Anbringung einer Wärmedämmung aber ein Bauteil nicht ausgetauscht wird, braucht der Vermieter dann aber auch nicht den Wärmedurchgangskoeffizienten der Wände vor und nach Durchführung der Dämmmaßnahmen ermitteln und dem Mieter mitzuteilen. Denn wenn ein bisher ungedämmtes Mauerwerk mit einer Thermoisolierung versehen wird, ist dem Mieter für sich daraus schon die Energieeinsparung ersichtlich.⁴⁴

2. Voraussichtlicher Umfang der Maßnahme

Die Angabe zum voraussichtlichen Umfang der Maßnahme soll dem Mieter die Schwere des Eingriffs in die Bausubstanz und in seine Wohnsituation veranschaulichen. Dies gilt für Baumaßnahmen innerhalb der Mietwohnung wie auch im Außenbereich. Anhand der Angaben muss der Mieter abschätzen können, an welcher Stelle und inwieweit sein Mietgebrauch durch die Bauarbeiten und gegebenenfalls darüber hinaus beeinträchtigt sein wird.⁴⁵ Somit ist der Mieter natürlich darüber zu informieren, dass und wie lange die Maßnahmen seinen zeitweisen Auszug aus der Wohnung erfordern, und welcher Ersatzwohnraum für ihn vorgesehen ist.⁴⁶

Weil der Vermieter eine „voraussichtliche“ Abschätzung vorzunehmen hat, sind spätere Änderungen möglich. Schon deshalb – und weil es das Informationsbedürfnis des Mieters nicht erfordert – braucht er nicht über alle einzelnen Arbeitsschritte im Detail, etwa nach Maßgabe eines beizufügenden Bauzeitenplans, informiert zu werden.⁴⁷ Vorbereitungsmaßnahmen ohne Auswirkung auf die Nutzbarkeit der Mietsache brauchen dem Mieter generell nicht angekündigt werden.⁴⁸

Wenn die Modernisierungsarbeiten den Zutritt zur Wohnung erfordern, ist dem Mieter mitzuteilen, wann dieser Zutritt voraussichtlich erfolgen soll und wie lange er mutmaßlich andauern wird. Der Mieter ist zu informieren, in welchem Zimmer welche Arbeiten ausgeführt werden sollen. Denn er muss sich auf die damit verbundene Einschränkung seines Mietgebrauchs einstellen können.⁴⁹

Stets erforderlich ist, dass Art und Umfang der Maßnahme konkret in Bezug auf die betroffene Wohnung mitgeteilt werden; allgemeine und pauschale Angaben sind nicht ausreichend.⁵⁰ Ist ein Fensteraustausch beabsichtigt, muss dem Mieter zum Beispiel konkret mitgeteilt werden, welche Fenster an welcher Stelle der Wohnung ausgetauscht werden und von welcher Art die neuen Fenster sind (Kippfenster, Doppelfenster etc.). Beabsichtigt der Vermieter den Austausch aller Fenster im Treppenhaus, reicht eben diese Ankündigung – die Zahl der Fenster muss dem Mieter nicht mitgeteilt werden, da an weitergehenden Informationen kein schutzwürdiges Interesse des Mieters besteht.⁵¹

Ist das Anlegen einer Terrasse geplant, so muss der Mieter darüber informiert werden, dass auf ihr zwei Stützpfeiler für die darüber zu errichtenden Balkone angebracht werden sollen; ohne einen solchen Hinweis ist die Ankündigung nicht ordnungsgemäß.⁵² Da der Mieter wegen einer

⁴³ BGH v. 12.3.2003, Az. VIII ZR 175/02, IBRRS 2003, 1148.

⁴⁴ BGH v. 12.6.2018, Az. VIII ZR 121/17, NZM 2018, 948

⁴⁵ BGH v. 28.9.2011, Az. VIII ZR 242/10, NZM 2011, 849.

⁴⁶ AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg v. 19.4.2017, Az. 2 C 207/16. Der Ersatzwohnraum muss von „mittlerer Art und Güte“ sein, LG München I v. 11.11.2015, Az. 14 S 4128/15.

⁴⁷ BGH v. 28.9.2011, Az. VIII ZR 242/10, NZM 2011, 849; AG München v. 30.12.2016, Az. 453 C 22061/15.

⁴⁸ LG Berlin v. 15.8.2002, Az. 67 S 32/02; Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 21.

⁴⁹ AG Berlin-Pankow/Weißensee v. 23.2.2012, Az. 6 C 79/11.

⁵⁰ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 27.

⁵¹ LG Berlin, Urteil v. 15.06.16, Az. 65 S 383/14.

⁵² AG Charlottenburg v. 20.7.2016, Az. 216 C 98/16.

modernisierungsbedingten Grundrissänderung eine Härte einwenden kann, sind nähere Angaben hierzu unabdingbar.

Mit Blick auf veränderte Gebrauchsmöglichkeiten ist dem Mieter auch mitzuteilen, ob und gegebenenfalls an welchem Ort sich Stellflächen in der Wohnung ändern werden – etwa durch neue Heizkörper oder neue Rohrleitungen über Putz –, da dies für die Nutzbarkeit der Mieträume wesentlich ist.⁵³ Dies gilt auch, wenn der Mieter wegen der Arbeiten sein Bad (Dusche, WC, Waschbecken) oder seine Küche während oder nach Abschluss der Arbeiten nicht oder nur eingeschränkt nutzen kann, namentlich durch einen zeitweisen Ausfall der Wasser- und Stromversorgung. Beim Austausch von Elektroleitungen und Heizungsrohren unter Putz muss dem Mieter der genaue Verlauf somit nicht mitgeteilt werden.⁵⁴

Andererseits muss einem Mieter der genaue Standort neu zu installierender Geräte und Einrichtungen nicht mitgeteilt werden, wenn sich eine Einschränkung des Mietgebrauchs mit der Installation nicht verbindet und als Standort ohnehin nur eine einzige Stelle in Betracht kommt.⁵⁵ Dies betrifft vor allem den Austausch einer Heizung bzw. von Heizkörpern sowie die Installation von Rauchwarnmeldern.

III. Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer

In der Modernisierungsankündigung ist dem Mieter mitzuteilen, wann die Modernisierungsmaßnahme voraussichtlich beginnt und wie lange sie voraussichtlich dauern wird (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB).

1. Voraussichtlicher Beginn

Die Modernisierungsmaßnahme beginnt mit der ersten Beeinträchtigung beim Mieter.⁵⁶ Schon weil der Vermieter „mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahmen“ hierzu kaum in der Lage sein wird, muss er den Beginn der Arbeiten aber nicht auf den Tag genau mitteilen; ein dahin gehendes rechtlich schutzwürdiges Informationsbedürfnis hat der Mieter nicht.⁵⁷

Gleichwohl ist der Vermieter aber prinzipiell verpflichtet, dem Mieter den Beginn der Maßnahmen so genau als möglich mitzuteilen.⁵⁸ Dies fällt Vermietern in aller Regel nicht schwer, da sie den Beginn der Arbeiten mit den Handwerkern ohnehin für ein bestimmtes Datum abgestimmt haben; gegebenenfalls ist dieses Datum dem Mieter mitzuteilen.⁵⁹

Die möglichst genaue Terminierung ist auch erforderlich, weil der Mieter hinreichend prüfen können muss, ob er von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen möchte.⁶⁰ Ausreichend, aber auch erforderlich ist die Angabe einer kurzen Zeitspanne bzw. der Kalenderwoche, in der die Arbeiten beginnen sollen.⁶¹

Unzulässig sind dagegen pauschale Angaben wie „kurzfristig“ oder unbestimmte Umschreibungen, nach denen die Baumaßnahmen „im Sommer“ oder „zwischen Januar und Februar“ bzw. „im Frühjahr“ beginnen. Denn der Mieter muss in die Lage versetzt werden, die Nutzung seiner Mieträume bzw. die Zeiten seiner Abwesenheit – etwa seinen Urlaub – nach diesen Angaben verlässlich planen zu können.⁶²

⁵³ AG Berlin-Köpenick v. 28.5.2009, Az. 2 C 57/09; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 34.

⁵⁴ AG München v. 30.12.2016, Az. 453 C 22061/15.

⁵⁵ AG München v. 30.12.2016, Az. 453 C 22061/15; Hannemann/Horst, Das neue Mietrecht, § 2 Rn. 94.

⁵⁶ Staudinger/Emmerich, § 555c BGB Rn. 5a.

⁵⁷ BGH v. 28.9.2011, Az. VIII ZR 242/10; Palandt/Weidenkaff, § 555c BGB Rn. 7.

⁵⁸ LG Köln v. 27.8.1996, Az. 12 S 144/96.

⁵⁹ FA-MietRWE/G/Harsch, Kap. 8 Rn. 195.

⁶⁰ LG Hamburg v. 7.10.2004, Az. 333 S 59/03.

⁶¹ LG Köln v. 27.8.1996, Az. 12 S 144/96; Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, § 555c BGB Rn. 6.

⁶² Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 38 m.w.N.

Beabsichtigt der Vermieter eine Maßnahme, bei der mehrere Gewerke ineinander greifen, hat er dem Mieter nicht prinzipiell den voraussichtlichen Beginn jeder Einzelmaßnahme mitzuteilen, sondern nur dann, wenn dieser einzelne Vorkehrungen zum Schutz seiner Sachen treffen muss oder die Arbeiten in verschiedenen Räumen erfolgen sollen.⁶³ In diesem Fall bedarf es eines voraussichtlichen Zeitplanes, in dem die geplanten Einzelmaßnahmen konkret beschrieben werden.⁶⁴

2. Voraussichtliche Dauer

Die gleichen Grundsätze gelten für die voraussichtliche Dauer der Maßnahme. Auch hier muss dem Mieter anhand der Angaben des Vermieters die persönliche Planung möglich sein. Dies macht es erforderlich, dass die voraussichtliche Dauer zumindest nach Tagen bzw. Wochen konkret bestimmt und dem Mieter mitgeteilt wird. Exakte Angaben zu Zeitpunkt, Abfolge und Dauer der einzelnen Arbeiten oder Arbeitsschritte – etwa nach Maßgabe eines beizufügenden Bauzeitenplans – brauchen dem Mieter nicht mitgeteilt zu werden.⁶⁵

Dem Zweck der Mitteilung wird der Vermieter nicht gerecht mit der Angabe „Dauer der Arbeiten 2–3 Monate“ bzw. „Bauzeit von August 2019 bis ca. Dezember 2019“. Diese Angaben sind zu unbestimmt – mit der Folge, dass der Mieter die derart angekündigten Baumaßnahmen nicht zu dulden hat.⁶⁶ Die Angabe der Bauzeit „von Anfang Juli bis Ende August“ soll aber wiederum zulässig sein.⁶⁷

Dem Mieter ist die Dauer jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme mitzuteilen, da er nur so seine Duldungspflicht prüfen und sich auf die Arbeiten einstellen kann. Sind in einem Mietgebäude komplexe Baumaßnahmen mit mehrmonatiger Ausführungsdauer beabsichtigt, so kann vom Vermieter aber nicht verlangt werden, dass er für jede Wohnung den genauen Zeitraum der im Einzelnen vorgesehenen Arbeiten angibt, da ihm dies nach allgemeiner Lebenserfahrung unter Wahrung der dreimonatigen Ankündigungsfrist verlässlich nicht möglich sein wird.⁶⁸ Auch weil eine erhebliche Verzögerung der Maßnahmen eine erneute Ankündigung erforderlich macht, darf der Vermieter die Dauer der Maßnahmen vorsorglich etwas großzügiger planen, solange er präzise und bestimmte Angaben zur voraussichtlichen Dauer der Arbeiten insgesamt macht.⁶⁹ Sobald für den Vermieter belastbar feststeht, wann welche Arbeiten in der Mietwohnung ausgeführt werden, hat er dies dem Mieter dann aber unverzüglich konkretisierend mitzuteilen (§ 241 Abs. 2 BGB).

IV. Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und voraussichtliche künftige Betriebskosten

Beabsichtigt der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund erfolgter Modernisierung, so muss er dem Mieter den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung mitteilen. Darüber hinaus hat er Angaben zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten zu machen (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB; wobei diese Pflicht bei einer Modernisierung im vereinfachten Verfahren entfällt (§ 559c Abs. 5 Nr. 2 BGB)).

Die Angabe zur Mieterhöhung erübrigt sich, wenn eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung ausgeschlossen ist. Gemäß § 559 Abs. 1 BGB betrifft dies zum einen Modernisierungsmaßnahmen, die der Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie bzw. dem Klimaschutz dienen, wenn sie keine

⁶³ KG v. 10.5.2007, Az. 8 U 166/06; Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 31.

⁶⁴ AG Berlin-Mitte v. 11.4.2018, Az. 11 C 201/17; LG Hamburg v. 7.10.2004, Az. 333 S 59/03.

⁶⁵ BGH v. 28.9.2011, Az. VIII ZR 242/10, NZM 2011, 849; AG Berlin-Mitte v. 12.3.2015, Az. 122 C 106/13.

⁶⁶ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 43.

⁶⁷ LG Berlin v. 23.8.2004, Az. 67 S 27/04.

⁶⁸ AG Berlin-Mitte v. 20.12.2018, Az. 25 C 229/17; AG Berlin-Mitte v. 11.4.2018, Az. 11 C 2017; AG Pankow-Weißensee v. 23.2.2012, Az. 6 C 79/11; MüKo/Artz, § 555c BGB Rn. 13. So auch schon die Gesetzesbegründung zu § 554 Abs. 3 a. F., BT-Drs. 14/4553, 36 (49 f.), NZM 2000, 415 (429), die nach Auffassung des BGH von den Instanzgerichten seinerzeit nicht hinreichend berücksichtigt worden ist, vgl. BGH v. 28.9.2011, Az. VIII ZR 242/10, NZM 2011, 849.

⁶⁹ BeckOK MietR/Müller, § 555c BGB Rn. 47

energetische Modernisierung darstellen (§ 555b Nr. 2 BGB). Zum anderen ist eine Mieterhöhung aufgrund von baulichen Veränderungen ausgeschlossen, die der Schaffung neuen Wohnraums dienen (§ 555b Nr. 7 BGB). Soll der Mieter Modernisierungsmaßnahmen dulden, die nicht seiner, sondern nur einer anderen Wohnung zugutekommen, zum Beispiel die Verlegung von Durchgangsleitungen, erübrigt sich die Angabe der Mieterhöhung.⁷⁰ Darüber hinaus kann die Mieterhöhung noch aus weiteren Gründen ausgeschlossen sein, etwa in den speziellen Mietverhältnissen, die in § 549 Abs. 2, 3 BGB genannt sind oder bei vereinbarter Staffelmiete (§ 557a Abs. 2 BGB) und weitgehend bei vereinbarter Indexmiete (§ 557b Abs. 2 BGB).

Werden in der Modernisierungsankündigung pflichtwidrig keine Angaben zu der zu erwartenden Mieterhöhung gemacht oder übersteigt die später tatsächlich geltend gemachte Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent, verschiebt sich die Fälligkeit der gesamten Mieterhöhung um sechs Monate, § 559b Abs. 2 S. 2 BGB.⁷¹

Dies gilt in analoger Anwendung dieser Vorschrift auch für die Pflicht des Mieters, modernisierungsbedingt neue Betriebskosten zu zahlen. Sind die Angaben hierzu pflichtwidrig unterblieben oder zeigt sich später, dass sie um mehr als 10 Prozent höher als angekündigt ausfallen, schuldet sie der Mieter ebenfalls erst mit Beginn des neunten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung.⁷²

1. Zu erwartende Mieterhöhung

Für die Ankündigung der Modernisierung hat der Vermieter die voraussichtliche Erhöhung der Nettomiete zu berechnen und dem Mieter mitzuteilen, sofern die Miete modernisierungsbedingt erhöht werden soll (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB). Bei Ermittlung der zu erwartenden Mieterhöhung hat der Vermieter die Kappungsgrenze gemäß § 559 Abs. 3a BGB zu berücksichtigen.

Erklärt der Vermieter verbindlich, dass er auf eine mögliche Mieterhöhung gemäß § 559 BGB verzichtet, braucht er den theoretischen Mieterhöhungsbetrag dem Mieter ebenfalls nicht mitzuteilen. Eine Verzichtserklärung bindet den Rechtsnachfolger des Vermieters, zum Beispiel einen Käufer der Mietwohnung.⁷³ Unabhängig von einem Mieterhöhungsverzicht sind dem Mieter aber die voraussichtlichen Betriebskosten mitzuteilen, wenn sie sich durch die Modernisierungsmaßnahme ändern.⁷⁴

Nicht erforderlich ist die Angabe einer voraussichtlichen Mieterhöhung, wenn sich Vermieter und Mieter über die nach Abschluss der Modernisierung eintretende Mieterhöhung bereits verbindlich geeinigt haben. In diesem Fall wäre die nochmalige Nennung dieser Mieterhöhung in der Ankündigung eine reine Förmelerei.⁷⁵

Seiner Verpflichtung zur Angabe der beabsichtigten Mieterhöhung genügt der Vermieter, wenn er den Erhöhungsbetrag angibt. Bei seiner Berechnung sind zwar gegebenenfalls Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen anzurechnen (§ 559 Abs. 2 BGB), gegebenenfalls sind anrechnungsbedürftige Drittmittel zu berücksichtigen (§ 559a BGB) und erforderlichenfalls ist eine angemessene Kostenverteilung vorzunehmen (§ 559 Abs. 3 BGB). Alle diese Informationen und Rechenschritte

⁷⁰ LG Darmstadt v. 13.2.2008, Az. 21 S 174/07.

⁷¹ BGH v. 6.10.2015, Az. VIII ZR 76/15, NJW-RR 2016, 136.

⁷² Bub/Treier/Schultz, Kap. III Rn. 1519.

⁷³ BGH v. 24.9.2008, Az. VIII ZR 275/07, NJW 2008, 3630.

⁷⁴ BT-Drs. 17/10485, 20.

⁷⁵ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 45.

brauchen dem Mieter indes nicht mitgeteilt zu werden.⁷⁶ Der Mieter muss in diesem Stadium nur wissen, was als Belastung „unter dem Strich“ auf ihn zukommt, um eine etwaige Härte bzw. den Gebrauch seines Sonderkündigungsrechts (§ 555e BGB) prüfen zu können. Weil die Berechnung der voraussichtlichen Mieterhöhung dem Mieter nicht mitgeteilt werden muss, darf der Mieter die Duldung der Baumaßnahmen nicht verweigern, wenn ihm die Ermittlung der Mieterhöhung nicht dargelegt und erläutert wird.⁷⁷

Unzulässig ist die Angabe der Mieterhöhung als Prozentsatz („Ihre Miete steigt um 25 Prozent“), als Spanne („Die Mieterhöhung wird zwischen 250 EUR und 320 EUR liegen“) oder als ungefähre neue Miete („Ihre neue Miete wird zwischen 750 EUR und 800 EUR betragen“).⁷⁸ Ist im Mietvertrag die Wohnfläche in Quadratmetern angegeben, kann die Mieterhöhung pro Quadratmeter angegeben werden.⁷⁹

Bei verschiedenen – gleichzeitig angekündigten – Modernisierungsmaßnahmen ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, den jeweiligen voraussichtlichen Mieterhöhungsbetrag anzugeben. Ausreichend und erforderlich ist somit, einen Mieterhöhungsbetrag anzugeben, dem mehrere Modernisierungsmaßnahmen zugrunde liegen können.⁸⁰ Weist der Vermieter gleichwohl die jeweils zu erwartende Mieterhöhung getrennt nach den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen aus, hat dies für ihn den Vorteil, nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme die jeweilige Mieterhöhung verlangen zu können.⁸¹ Dies entspricht dem Interesse des Vermieters, wenn – wie in der Praxis häufig – sich die Fertigstellung einzelner Modernisierungsmaßnahmen unerwartet verzögert.

Wird in der Modernisierungsankündigung ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben, durch den sich die monatliche Miete mindestens verdoppeln würde, begründet dies die – widerlegliche – gesetzliche Vermutung einer Pflichtverletzung des Vermieters, die Schadensersatzansprüche des Mieters auslösen kann (§ 559d S. 1 Nr. 2 BGB). Dies betrifft vor allem die Fälle, in denen die Ausgangsmiete extrem niedrig ist, aber ein erheblicher Modernisierungsbedarf besteht, und infolgedessen eine Mieterhöhung die Miete zwar verdoppelt, dies bis zur Kappungsgrenze von 2 EUR/m² gemäß § 559 Abs. 3a BGB aber gerade zulässig ist.

2. Voraussichtliche künftige Betriebskosten

Des Weiteren sind dem Mieter die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB). Diese Pflicht besteht nicht bei einer Modernisierung im vereinfachten Verfahren (§ 559c Abs. 5 Nr. 2 BGB). Die Betriebskosten können unverändert bleiben, sie können sich modernisierungsbedingt verändern oder infolge der Modernisierung neu entstehen, letzteres zum Beispiel durch den Einbau eines Fahrstuhls in das Gebäude.

Wenn Betriebskosten neu entstehen, hat der Vermieter für deren Berechnung einen Umlageschlüssel zu wählen und dem Mieter mitzuteilen. Dieser Schlüssel muss nicht mit dem für die Verteilung der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten gemäß § 559 Abs. 1, 3 BGB identisch sein.

Diese Angaben sind auch dann Pflicht, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung nicht beabsichtigt.⁸²

⁷⁶ BT-Drs. 17/10485, 20; AG München v. 30.12.2016, Az. 453 C 22061/15; LG Berlin v. 3.12.2004, Az. 63 S 273/04; Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 37; Kinne, Miet- und Mietprozessrecht, § 555c BGB Rn. 48; a. A. BeckFormB MietR/Wetekamp B. IV. 1 (Anm. 2).

⁷⁷ Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 37.

⁷⁸ Vgl. Hannemann/Horst, Das neue Mietrecht, § 2 Rn. 99.

⁷⁹ Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 2 Rn. 37.

⁸⁰ BT-Drs. 17/10485, 19; Bub/Treier/Schultz, Kap. III Rn. 1480; Handbuch des Mietrechts/Emmert, § 19 Rn. 68.

⁸¹ Vgl. Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 52.

⁸² BT-Drs. 17/10485, 20.

Das Mitteilungserfordernis ergibt sich daraus, dass die künftigen Betriebskosten mit einzubeziehen sind in die Abwägung, ob der Härteeinwand eines Mieters gegenüber der modernisierungsbedingten Mieterhöhung beachtlich ist (§ 559 Abs. 4 BGB). So kann auch eine nur geringfügige Betriebskostenmehrbelastung ins Gewicht fallen, wenn sich der Mieter schon mit den bisherigen Wohnkosten an der Grenze seiner wirtschaftlichen Belastbarkeit bewegt.

Anders als bei der Miete besteht die Mitteilungspflicht nicht nur in den Fällen, in denen sich Betriebskosten künftig modernisierungsbedingt erhöhen. Aus dem insoweit eindeutigen Gesetzeswortlaut folgt, dass der Vermieter den Mieter auch über eine unveränderte Höhe und sogar über eine zu erwartende Verringerung der Betriebskosten zu informieren hat.⁸³

Der Grund für die Mitteilung auch einer Reduzierung der Betriebskosten liegt darin, dass der Mieter frühzeitig prüfen können muss, ob er gegenüber einer Mieterhöhung den Einwand wirtschaftlich unzumutbarer Härte erheben möchte (§ 559 Abs. 4 BGB). Anderenfalls wäre schon die Angabe der zu erwartenden Mieterhöhung in diesem frühen Stadium einer Modernisierung entbehrlich, denn gegen seine Pflicht, sie zu dulden, kann der Mieter eine wirtschaftliche Härte ohnehin nicht (mehr) einwenden (§ 555d Abs. 2 S. 2 BGB).

Zwar kann eine geringere Belastung mit Betriebskosten eine Härte des Mieters nicht begründen. Wohl aber kann die vor allem mit energetischen Modernisierungen (nicht zwingend) verbundene Reduzierung der Betriebskosten eine sich aus der Mieterhöhung wirtschaftliche ergebende Härte im Wege der Saldierung abmildern bzw. diesem Härteeinwand entgegengehalten werden. Damit der Mieter hierzu hinreichende Überlegungen anstellen kann, muss er wissen, mit welcher Belastung er „unter dem Strich“ nach der Modernisierung rechnen kann. Diese Information kann für ihn auch von Bedeutung bei der Frage sein, ob er unterhalb der Schwelle zu einer Härte von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen möchte (§ 555e BGB).

Die Mitteilungspflicht des Vermieters erstreckt sich nur auf Betriebskosten, die der Mieter nach seinem Mietvertrag zu zahlen hat – entweder weil im Mietvertrag die betreffenden Betriebskostenpositionen angegeben sind oder weil durch – zulässigen⁸⁴ – Verweis auf die Betriebskostenverordnung alle zulässigen Betriebskosten einbezogen sind.⁸⁵ In beiden Fällen hat der Mieter auch Betriebskosten zu zahlen, die erst durch die Modernisierung entstehen, etwa die laufenden Grundgebühren für geschaffene Breitbandkabelanschlüsse.⁸⁶

Nicht erforderlich ist die Angabe solcher Betriebskosten, für die der Mieter eigene Verträge mit den Versorgungsträgern abgeschlossen hat, namentlich für Gas- und Stromkosten.⁸⁷ Auch soweit mit dem Mieter eine Bruttomiete vereinbart ist, dürfte die Angabe entbehrlich sein.⁸⁸ Dies betrifft aber nicht den Fall inklusiver Heiz- und Warmwasserkosten, da die Vereinbarung einer solchen „Bruttowarmmiete“ unwirksam ist, wenn sie den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (HeizkV) widerspricht.⁸⁹

Ist die Höhe der künftigen Betriebskosten allein vom Verhalten des Mieters abhängig wie insbesondere beim Energieverbrauch, beispielsweise nach einem Fensteraustausch, dann hat der Vermieter den errechneten Durchschnittsverbrauch zugrunde zu legen. Hierzu kann der Vermieter – wie bei der

⁸³ LG Düsseldorf v. 19.3.2018, Az. 21 S 102; Staudinger/Emmerich, § 555c BGB Rn. 12; a. A. Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 41.

⁸⁴ BGH v. 27.6.2007, Az. VIII ZR 202/06, NZM 2007, 769.

⁸⁵ Ausreichend ist insoweit schon eine Vereinbarung, wonach der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat (BGH v. 10.2.2016, Az. VIII ZR 137/15, NZM 2016, 235).

⁸⁶ BGH v. 27.9.2006, Az. VIII ZR 80/06, NJW 2006, 3558; Sternel, NZM 2010, 721 (730); a. A. Staudinger/Emmerich, § 555c BGB Rn. 12a.

⁸⁷ KG v. 10.5.2007, Az. 8 U 166/06; Kinne, Miet- und Mietprozessrecht, § 555c BGB Rn. 49.

⁸⁸ MüKo/Artz, § 555c BGB Rn. 17.

⁸⁹ BGH v. 19.7.2006, Az. VIII ZR 212/05; NZM 2006, 652.

Darlegung der Energieeinsparung – auf allgemein anerkannte Pauschalwerte gemäß § 555c Abs. 3 BGB zurückgreifen und dem Mieter die danach ermittelten Einsparungen auch als Prozentsatz bekannt geben.⁹⁰

Soweit die künftigen Betriebskosten sowohl von künftigen Stromkosten als auch von dem Verhalten des Mieters abhängig sind – wie zum Beispiel bei einem installierten Aufzug –, können diese Kosten geschätzt werden, auch nach Angaben des Herstellers. Möglich ist auch die Bezugnahme auf sog Betriebskostenspiegel, in denen regionale Durchschnittswerte bestimmter Betriebskosten exemplarisch angegeben werden.⁹¹

Für die Schätzung können auch Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 2 S. 3 II. BV). In zeitlicher Hinsicht ist auf die erste Abrechnungsperiode nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahme abzustellen.⁹²

Wenn – wie zumeist – die Angabe der künftigen Betriebskosten auf Schätzung bzw. auf Durchschnittswerten beruht, ist dies dem Mieter ebenfalls mitzuteilen. Er muss Kenntnis von der Ungenauigkeit der Beträge haben, um dies in seine Kostenplanung einbeziehen und zur Beurteilung seiner Rechte (Härte, Sonderkündigung) beurteilen zu können.

D. Auswirkung von Fehlern in der Ankündigung

Entspricht die Modernisierungsankündigung nicht den Vorgaben des § 555c Abs. 1 BGB bzw. ist sie pflichtwidrig unterblieben, hat der Mieter eine Reihe von Rechten. Eine unwirksame Modernisierungsankündigung kann nicht durch das Nachreichen weiterer Information geheilt werden, sondern nur durch eine vollständige, formgerechte und fristgerechte neue Ankündigung.⁹³

Fehlerhaft ist die Ankündigung auch, wenn sie auf irrtümlichen Angaben zur Wohnungsausstattung und einem falschen Grundrissplan basiert.⁹⁴ Da der Vermieter einen gewissen Planungsspielraum hat, sind spätere Änderungen in der Bauausführung aber unschädlich, solange sie noch von der Ankündigung als erfasst betrachtet werden können.⁹⁵ Hiervon kann freilich nicht ausgegangen werden, wenn sich das Objekt der Modernisierung später ändert, beispielsweise wenn der Vermieter statt der angekündigten Installation einer Gemeinschaftsantenne einen Anschluss an das Kabelnetz vornehmen möchte. In diesen Fällen bedarf es einer neuen Ankündigung, welche die dreimonatige Überlegungsfrist des § 555c Abs. 1 BGB neu auslöst.

I. Keine Duldungspflicht des Mieters

Hat der Mieter pflichtwidrig keine gemäß § 555c Abs. 1 BGB ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung erhalten, braucht der Mieter die Modernisierung nicht zu dulden. Er kann Besitzschutzrechte gelten machen und insoweit im Wege der einstweiligen Verfügung verlangen, dass beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen eingestellt bzw. unterlassen werden.⁹⁶

Dabei reicht es, wenn nur ein Bestandteil der Modernisierungsankündigung fehlerhaft ist. Unterlässt der Vermieter etwa nur die Ankündigung der voraussichtlichen Mieterhöhung, ist der Mieter nicht

⁹⁰ Langenberg/Zehlein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Kap. C Rn. 69.

⁹¹ Indes kann der Mieter seinen Einwand, seine Betriebskosten seien mit dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz unvereinbar, nicht mit einem Betriebskostenspiegel begründen, vgl. BGH v. 6.7.2011 – VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028.

⁹² Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 39a.

⁹³ LG Bremen v. 6.6.2019, Az. 2 S 283/18.

⁹⁴ LG Berlin v. 22.9.2015, Az. 67 T 67/15.

⁹⁵ AG München v. 30.12.2016, Az. 453 C 22061/15; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 33.

⁹⁶ LG Berlin v. 12.3.2012, Az. 63 T 29/12; LG Berlin v. 7.9.2004, Az. 63 T 71/04; Kossmann/Meyer-Abich, § 44 Rn. 81.

verpflichtet, die Modernisierung zu dulden, es sei denn, der Vermieter erklärt ausdrücklich, auf die Mieterhöhung zu verzichten.⁹⁷ Auch wenn die künftigen Betriebskosten dem Mieter pflichtwidrig nicht angegeben wurden (im vereinfachten Verfahren ist diese Angabe keine Pflicht gemäß § 559c Abs. 5 Nr. 2 BGB), ist er nicht zur Duldung verpflichtet (eine fehlerhafte Höhe lässt die Duldungspflicht aber nicht entfallen).⁹⁸

Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auch auf die Form und die Frist des Härteeinwandes hinweisen (§ 555c Abs. 2 BGB). Hierbei handelt es sich um eine Obliegenheit des Vermieters: Informiert der Vermieter den Mieter nicht über die Modalitäten des Härteeinwandes, macht dies die Ankündigung nicht unwirksam; die Pflicht des Mieters zur Duldung der Baumaßnahmen entfällt in diesem Fall also nicht.⁹⁹

II. Um sechs Monate verspätete Mieterhöhung

Hat der Mieter pflichtwidrig keine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung iSv § 555c Abs. 1 BGB erhalten, braucht er die erhöhte Miete nicht mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens zu zahlen (= Regelfall), sondern erst mit Beginn des neunten Monats (= Ausnahmefall). So bestimmt es § 559b Abs. S. 2 Nr. 1 BGB.

Vorausgesetzt ist, dass der Mieter die Baumaßnahmen geduldet hat, wozu er wegen der nicht ordnungsgemäßen Ankündigung eigentlich nicht verpflichtet gewesen wäre. Ist dies der Fall, ist eine wirksame Modernisierungsankündigung also keine Voraussetzung dafür, dass vom Mieter eine Mieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB überhaupt gefordert werden kann.¹⁰⁰

Zur sechsmonatigen Verzögerung der Fälligkeit kommt es darüber hinaus, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent übersteigt (§ 559b Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB). Dieser Verzögerung unterfällt die gesamte Mieterhöhung und nicht allein der Betrag, der über die Toleranzgrenze hinausgeht.¹⁰¹ Ob der Vermieter das Überschreiten dieser Toleranzgrenze zu vertreten hat, ist dabei unerheblich.

Sind in der Ankündigung für mehrere Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Mieterhöhungsbeträge getrennt ausgewiesen worden, ist gleichwohl der Gesamtbetrag aller Mieterhöhungen maßgeblich. Weicht dieser um mehr als 10 Prozent von der angekündigten Mieterhöhung der einzelnen Maßnahmen ab, wird die Mieterhöhung einheitlich erst sechs Monate später wirksam.¹⁰²

Sind in der Modernisierungsankündigung entgegen § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB keine Angaben zu modernisierungsbedingt neuen Betriebskosten erfolgt oder zeigt sich später, dass sie mehr als 10 Prozent höher als angekündigt ausfallen, ist unklar, ob der Mieter diese Kosten in analoger Anwendung von § 559b Abs. 2 S. 2 BGB ebenfalls erst mit Beginn des neunten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung schuldet,¹⁰³ oder eine insoweit unrichtige Modernisierungsankündigung keine Auswirkung auf ihre Fälligkeit hat.¹⁰⁴

⁹⁷ LG Berlin v. 1.2.2018, Az. 66 S 283/17; Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 60; Langenberg/Zehlelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Kap. C Rn. 69; Kossmann/Meyer-Abich, § 44 Rn. 80.

⁹⁸ LG Düsseldorf v. 19.3.2018, Az. 21 S 102; AG Düsseldorf v. 2.12.2016, Az. 58 C 9/16; Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 39b f.; Langenberg/Zehlelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Kap. C Rn. 69.

⁹⁹ BT-Drs. 17/11894, 32.

¹⁰⁰ Unstreitig, aber verkannt von LG Berlin v. 12.3.2018, Az. 66 S 283/17.

¹⁰¹ BGH v. 6.10.2015, Az. VIII ZR 76/15, NJW-RR 2016, 136.

¹⁰² BGH v. 6.10.2015, Az. VIII ZR 76/15, NJW 2016, 1445.

¹⁰³ So Bub/Treier/Schultz, Kap. III Rn. 1519; Langenberg/Zehlelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Kap. C Rn. 69.

¹⁰⁴ So Börstinghaus in Schmidt-Futterer, § 559b BGB Rn. 53; Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 39c.

Nicht zu dieser Verzögerung kommt es, wenn die Ankündigung nur den Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwandes gemäß § 555c Abs. 2 BGB nicht enthielt (§ 559b Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB). Trotz dieses Versäumnisses bleibt es also beim Regelfall der Fälligkeit der Mieterhöhung.

III. Verspäteter Härteeinwand ist beachtlich

Entspricht die Modernisierungsankündigung den Vorgaben des § 555c Abs. 1 BGB, kann der Mieter eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung nur bis zum Ablauf des Monats einwenden, der auf den Zugang dieser Ankündigung beim Mieter folgt (§ 555d Abs. 3 BGB). Ist die Ankündigung nach diesen Vorgaben fehlerhaft oder pflichtwidrig unterblieben, kann der Mieter eine Härte ohne Einhaltung einer Frist einwenden. Dies gilt sowohl für den Härteeinwand gegenüber seiner Duldungspflicht als auch gegenüber der zu erwartenden Mieterhöhung.

Entspricht die Ankündigung zwar den Vorgaben des § 555c Abs. 1 BGB, ist der Mieter aber entgegen § 555c Abs. 2 BGB nicht auf Form und Frist seines möglichen Härteeinwandes hingewiesen worden, kann er wegen dieses Versäumnisses eine Härte ohne Einhaltung von Form und Frist geltend machen (§ 555d Abs. 5 S. 1 BGB).

Dies gilt aber nur für Härteeinwände, die der Mieter seiner Duldungspflicht entgegenhält. Denn für den Einwand, die (spätere) Mieterhöhung sei ihm unzumutbar, gilt eine weitere Ausschlussfrist: Diese Härte muss der Mieter bis spätestens zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht haben (§ 555d Abs. 5 S. 2 iVm § 555d Abs. 4 S. 2 BGB).

Von dieser Ausnahme gibt es eine Ausnahme: Weicht die Mieterhöhung um mehr als 10% von der angekündigten ab, kann die wirtschaftliche Härte auch noch später geltend gemacht werden (§ 559 Abs. 5 S. 2 BGB). Dies liegt in der Natur der Sache, erst mit Erhalt der Mieterhöhung kann der Mieter diesen Tatbestand beurteilen. Ebenso ist es, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung geltend macht, die nicht angekündigt worden war, weshalb für den Härteeinwand die Ausschlussfrist ebenfalls nicht gilt. Denn gegenüber einer nicht angekündigten Mieterhöhung ist jede geltend gemachte Mieterhöhung um 10 Prozent höher.¹⁰⁵

Nicht erforderlich ist, dass der Fehler in der Mitteilung über den Härteeinwand dem Fehler in der Geltendmachung des Härteeinwandes durch den Mieter entspricht. Vielmehr führt jeder Fehler des Vermieters dazu, dass der Mieter die für seinen Härteeinwand vorgeschriebene Form und Frist insgesamt nicht mehr einhalten muss (§ 555d Abs. 5 BGB).¹⁰⁶

IV. Schadensersatz, Rückbau, Vertragsaufhebung

Für schuldhaft (§§ 276, 278 BGB) falsche Angaben in der Modernisierungsankündigung haftet der Vermieter dem Mieter unter Umständen auf Schadensersatz (§ 280 Abs. 1 iVm §§ 535, 241 Abs. 2 BGB).¹⁰⁷ Ist der Mieter beispielsweise hierdurch zum Auszug veranlasst worden, so kann er die Umzugskosten ersetzt verlangen.¹⁰⁸ Auch kann der Mieter wegen einer unberechtigten Modernisierungsankündigung die Kosten eines deswegen eingeschalteten Rechtsanwalts als Schadensersatz einfordern.¹⁰⁹ Die Kausalität zwischen dem entstandenen Schaden und den unrichtigen

¹⁰⁵ Börstinghaus, NZM 2013, 449 (451).

¹⁰⁶ Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 2 Rn. 42; a. A. Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555d BGB Rn. 47.

¹⁰⁷ BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller/Müller, § 555c BGB Rn. 101; Bub/Treier/Schüller, Kap. III Rn. 2689; Lehmann-Richter, NZM 2011, 572 (576).

¹⁰⁸ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 67; vgl. auch BGH v. 10.6.2015, Az. VIII ZR 99/14 zur Haftung des Vermieters wegen vorgetäuschten Eigenbedarf.

¹⁰⁹ AG Berlin-Charlottenburg v. 10.11.2006, Az. 235 C 92/06.

Angaben wird im Anwendungsbereich von § 559d BGB vermutet, kann aber vom Vermieter widerlegt werden.

Bei vorwerfbar bzw. gar vorsätzlich unrichtigen Angaben zur voraussichtlichen künftigen Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung kommt ebenfalls eine Haftung des Vermieters in Betracht. Dann nämlich, wenn der Mieter im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben die Maßnahmen geduldet hat, bei korrekter Angabe zur Mieterhöhung aber von seinem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht hätte. Im Wege des Schadensersatzes kann der Mieter von einem Teil der durchsetzbaren Mieterhöhung freigestellt sein, indem der Vermieter verpflichtet ist, die falschen – geringeren – Angaben seiner Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b Abs. 1 BGB zugrunde zu legen.¹¹⁰

Hat die unterbliebene bzw. fehlerhafte Ankündigung dazu geführt, dass sich der Mieter nicht auf eine an sich begründete unzumutbare Härte iSv § 555d Abs. 2 BGB berufen hat, kann er unter Umständen den Rückbau der Baumaßnahme verlangen.¹¹¹ Voraussetzung hierfür ist, dass dem Mieter schuldhaft die Möglichkeit genommen worden ist, sich auf den Härtegrund unzumutbarer baulicher Folgen zu berufen, da dieser Härteeinwand seinen Zweck gerade darin hat, den Mieter vor den unmittelbaren baulichen Folgen einer dauerhaften Änderung zu schützen.¹¹²

Schließlich kann der Mieter auch die Beendigung des Mietvertrages verlangen, wenn er wegen der schuldhaft unterbliebenen bzw. fehlerhaften Ankündigung von seinem Sonderkündigungsrecht gemäß § 555e BGB keinen Gebrauch machen konnte, obwohl er dieses bei ordnungsgemäßer Ankündigung ausgeübt hätte.¹¹³ Hat der Vermieter die Ausübung des Sonderkündigungsrechts vorwerfbar verhindert bzw. vereitelt, kann der Mieter die Vertragsaufhebung zu dem Zeitpunkt verlangen, zu dem er bei ordnungsgemäßer Ankündigung den Mietvertrag hätte kündigen können.¹¹⁴

E. Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands (§ 555c Abs. 2 BGB)

Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung darauf hinweisen, dass er gegenüber der Modernisierung eine Härte einwenden kann (§ 555c Abs. 2 BGB). Hat der Mieter von seinem Recht auf Härteeinwand sowie von der ordnungsgemäßen Ausübung dieses Rechts Kenntnis, bedarf es des Hinweises nicht.¹¹⁵

Zu informieren ist der Mieter über die Form und die Frist seines Härteeinwandes. Der Hinweis ist unabhängig von der Belehrungsbedürftigkeit zu erteilen, also auch einem Rechtskundigen.¹¹⁶ Bei dem Hinweis handelt es sich um eine Obliegenheit; kommt der Vermieter ihr nach, ist der Mieter mit Einwendungen ausgeschlossen, die er nach Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung erhebt, § 555d Abs. 3 BGB (anders ist es nur bei einer vom Mieter unverschuldeten Fristversäumnis, § 555d Abs. 4 BGB). Dieser Einwendungsausschluss gibt dem Vermieter für die beabsichtigte Modernisierung wichtige Planungssicherheit. Da der Mieter im vereinfachten Verfahren keine wirtschaftliche Härte gegen die Mieterhöhung einwenden kann (§ 559c Abs. 1 S. 3 BGB), braucht er hierüber insoweit auch nicht informiert zu werden.

I. Zeitpunkt und Form des Hinweises

¹¹⁰ LG Berlin v. 23.8.2004, Az. 67 S 27/04; Bub/Treier/Schultz, Kap. III Rn. 1479; Palandt/Weidenkaff, § 555c BGB Rn. 11.

¹¹¹ Lehmann-Richter, NZM 2011, 572 (577).

¹¹² Lehmann-Richter, NZM 2011, 572 (577).

¹¹³ Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 66.

¹¹⁴ Lehmann-Richter, NZM 2011, 572 (577).

¹¹⁵ Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 49 f.; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 555c BGB Rn. 56.

¹¹⁶ LG Berlin v. 13.1.2015, Az. 63 S 133/14.

Der Hinweis ist dem Mieter in der Modernisierungsankündigung zu erteilen (§ 555c Abs. 2 BGB), so dass sich die für die Ankündigung vorgeschriebene Textform auf den Hinweis erstreckt.

Im Wege einer an der Schutzwürdigkeit des Mieters und seinen Interessen ausgerichteten teleologischen Reduktion der Vorschrift muss der Hinweis nicht zwingend Bestandteil der Ankündigung sein, wenn der Mieter nur spätestens bis zu ihrem Zugang auf die Möglichkeit eines Härteeinwandes hingewiesen wird. Danach ist ein früherer oder zeitgleicher Hinweis möglich, wenn auch er mindestens in Textform erfolgt.¹¹⁷

Da zwischen der Ankündigung der Modernisierung und ihrem Beginn mindestens drei Monate liegen müssen (§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB), bedeutet dies: Mindestens einen Monat vor Beginn der Baumaßnahmen weiß der Vermieter, ob der Mieter die Modernisierung mit einem Härteeinwand zu verhindern sucht.

II. Inhalt des Hinweises

Erforderlich und ausreichend ist es, wenn der Vermieter in dem Hinweis den Gesetzeswortlaut des § 555d Abs. 3 S. 1 BGB wiedergibt.¹¹⁸ Eine drucktechnische Hervorhebung des Hinweises innerhalb der Ankündigung ist nicht erforderlich.¹¹⁹ Diese Vorgehensweise empfiehlt sich für Vermieter, um Fehlerquellen auszuschließen.

Wird hingegen der Gesetzeswortlaut aller §§ 555b bis f, 559, 561 BGB angegeben, so soll der Hinweis als nicht erteilt gelten, weil er in der Fülle der nicht gebotenen Gesetzestexte der Aufmerksamkeit des Mieters leicht entgeht.¹²⁰

III. Unterbliebener Hinweis

Der Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwandes ist dem Vermieter nicht vorgeschrieben, mit diesem Hinweis handelt er in eigenem Interesse. Erteilt er den Hinweis nicht, kann der Mieter eine Härteeinwand gegen die Duldung ohne Einhaltung von Form und Frist einwenden (§ 555d Abs. 5 S. 1 BGB). Anders als wenn er den Hinweis gegeben hätte, weiß der Vermieter also nicht regelmäßig mindestens einen Monat vor Baubeginn um die Härte.

Ebenfalls einen Verlust an Planungssicherheit hat der Vermieter auch hinsichtlich des wirtschaftlichen Härteeinwandes, auch wenn dieser trotz unterbliebener Belehrung dem Vermieter spätestens bis zum Baubeginn mitgeteilt werden muss (§ 555d Abs. 5 S. 1 BGB).

Diesen Rechtsfolgen, also die verspätete Geltendmachung von Härteeinwänden, sind abschließend. Weil es sich bei dem Hinweis um eine Obliegenheit des Vermieters handelt, also keine Pflichtverletzung im Raum steht, kann der Mieter insbesondere keinen Schadenersatz beanspruchen – etwa gerichtet auf Freistellung von einer ihm unzumutbaren Mieterhöhung.

¹¹⁷ Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 47.

¹¹⁸ Dickersbach, Lützenkirchen/Mietrecht, § 555c BGB Rn. 47a; Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, § 555c BGB Rn. 12.

¹¹⁹ LG Berlin v. 13.1.2015, Az. 63 S 133/14.

¹²⁰ LG Berlin v. 13.1.2015, Az. 63 S 133/14.