



Ihr gutes Recht

Rechtsanwältinnen und Kanzleien stellen sich vor

Mein Haus soll moderner werden!

Diesen Wunsch haben viele Grundstückseigentümer. Oftmals steht die energetische Verbesserung des Gebäudes ganz oben auf der Wunschliste. Gesagt, getan? Leider nicht immer! Eigentümer von Wohnraummietobjekten können leider nicht unmittelbar nach Entschlussfassung loslegen. Wird nämlich der Mietgebrauch durch die Modernisierungsmaßnahme in irgendeiner Form beeinträchtigt, hat der Vermieter auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen. Es greifen die Vorschriften der §§ 555b ff. BGB. Der Mieter hat Modernisierungsmaßnahmen an dem Mietobjekt in der Regel zu dulden. Das bedeutet, er muss dem Vermieter und den ausführenden Personen Zugang zu den von der Modernisierungsmaßnahme betroffenen Räumen und Raumteilen ermöglichen und die Durchführung der Maßnahme selbst dulden.

Was sind duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen?
Hierunter sind in erster Linie bauliche Veränderungen und Maßnahmen zu verstehen, die den Wohnwert erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Es gelten alle

Maßnahmen, die Energie einsparen können, als duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme. Beispielsweise gilt in der Regel der Austausch von einfach verglasten Fenstern gegen isolierverglasete als eine solche Modernisierungsmaßnahme. Maßnahmen oder bauliche Veränderungen, die lediglich eine optische Verschönerung zur Folge haben, führen grundsätzlich nicht zu einer Duldungspflicht des Mieters.

Was hat der Vermieter zu beachten?

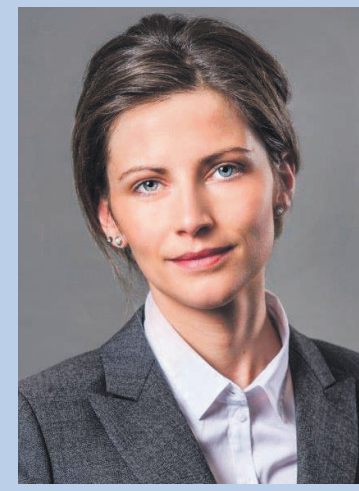
Der Vermieter muss dem Mieter die beabsichtigte Modernisierung spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen in Textform ankündigen (sog. Modernisierungsankündigung). Sofern mehrere Personen Vermieter oder Mieter sind, muss die Mitteilung von allen Vermietern an alle Mieter gerichtet sein. Der Mieter muss hinsichtlich der beabsichtigten Maßnahme umfassend informiert werden. Er muss in die Lage versetzt werden, zu beurteilen, ob er die jeweiligen Maßnahmen tatsächlich zu dulden hat. In der Modernisierungsankündigung muss der Vermieter die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierung in den wesent-

lichen Zügen mitteilen. Er muss zudem über den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierung informieren. Sofern der Vermieter die Miete später auf Grundlage der Modernisierung erhöhen möchte – dies ist ihm in den Grenzen des § 559 BGB grundsätzlich möglich - hat er schon in dem Ankündigungsschreiben den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten anzugeben.

Der Mieter muss eine Modernisierungsmaßnahme jedoch nicht in jedem Fall dulden. Bedeutet die Modernisierungsmaßnahme für ihn oder einen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte, die nach Abwägung mit den Vermieterinteressen, den Interessen anderer Mieter sowie den Belangen der Energieeinsparung/ des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist, besteht keine Duldungspflicht.

In der Modernisierungsankündigung soll der Vermieter den Mieter daher darauf hinweisen, dass eine Duldungspflicht in besonderen Härtefällen nicht besteht. Er sollte den Mieter auch darauf hinweisen, dass dieser die Umstände, die für ihn eine besondere Härte be-

gründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitteilen muss.



Kathrin Herking
Rechtsanwältin

Was kann der Vermieter tun, wenn der Mieter die Maßnahme nicht duldet?

Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme ordnungsgemäß und rechtzeitig angekündigt, muss er drei Monate warten, bis er mit der Maßnahme beginnen kann. Vor Ablauf von drei Monaten seit Ankündigung ist der Duldungsanspruch nicht fällig. Der Vermieter kann danach Klage auf

Duldung der Maßnahmen erheben. Die Möglichkeit, das Mietverhältnis zur Durchsetzung einer Modernisierungsmaßnahme zu kündigen, besteht in der Regel nicht. Ein Kündigungsgrund kann jedoch vorliegen, wenn das Verhalten des Mieters querulatorische Züge zeigt oder der Mieter einen gerichtlichen Duldungstitel missachtet. Nach einer jüngeren Entscheidung des BGH v. 15.04.2015 (VIII ZR 281/13) könne aber auch darüber hinaus ein Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses gegeben sein. Im Rahmen der Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen sei nämlich zu berücksichtigen, dass Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für die Erhaltung des Mietobjekts und seines Wertes von wesentlicher Bedeutung sein können, sodass ein erhebliches Interesse des Vermieters an der alsbaldigen Durchführung der Maßnahmen bestehen könne.



Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar