

Die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme muss einen bestimmten Zeitraum angeben und die Arbeiten müssen zeitnah zu dem angegebenen Zeitraum auch tatsächlich beginnen – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Köln (LG Köln) vom 04.07.2019, 6 S 37/19

I.

Eine Möglichkeit für den Vermieter während des Mietverhältnisses die Miete anzupassen ist nach Modernisierungsarbeiten die sogenannte Modernisierungsmieterhöhung. Damit der Vermieter diese Möglichkeit nutzen kann, muss er aber die Modernisierungsarbeiten wirksam ankündigen. Eine Angabe die in der Modernisierungsankündigung enthalten sein muss, ist der voraussichtliche Beginn der Arbeiten. Die Entscheidung des LG Köln beschäftigt sich mit der Frage wie konkret die Angabe in der Ankündigung sein muss.

II.

Der klagende Vermieter machte von dem beklagten Mieter ausstehende Miete geltend. Der Vermieter hatte Modernisierungsarbeiten durchgeführt und die Miete erhöht. Er hatte diese Modernisierungsarbeiten angekündigt, in der Ankündigung aber nur geschrieben, dass die Arbeiten voraussichtlich im Dezember 2013 beginnen würden. Tatsächlich haben die Arbeiten erst im Mai 2014 begonnen. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das mit der Berufung angerufene LG Köln haben die Klage abgewiesen. Bereits die Ankündigung, dass die Arbeiten voraussichtlich im Dezember 2013 beginnen würden, sei nicht hinreichend konkret gewesen. Jedenfalls sei der tatsächliche Beginn im Mai 2014 auch zeitlich zu spät, um noch von der Ankündigung erfasst zu werden. Außerdem habe die Beklagte zeigen können, dass die Mieterhöhung für sie eine außergewöhnliche Härte darstelle.

III.

1.

Nach Durchführung bestimmter Arbeiten, etwa Austausch der Heizungsanlage oder Anbringung einer Wärmedämmschicht an der Fassade, hat der Vermieter die Möglichkeit, die hierfür entstehenden Kosten teilweise als Mieterhöhung auf die Mieter umzulegen.

Das Mieterhöhungsverfahren besteht aus zwei Abschnitten: Als erstes muss der Vermieter spätestens drei Monate vor dem geplanten Beginn der Arbeiten diese ankündigen. In der Ankündigung müssen bestimmte vom Gesetz vorgeschriebene Angaben gemacht werden, unter anderem wann voraussichtlich die Arbeiten beginnen sollen. Nach Beendigung der Modernisierungsarbeiten muss dann die eigentliche Mieterhöhung ausgesprochen werden. Mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang dieser Mieterhöhungserklärung schuldet der Mieter die erhöhte Miete. Hat der Vermieter entweder überhaupt keine Ankündigung der Modernisierungsarbeiten vorgenommen oder eine Ankündigung die nicht den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht tritt die Mieterhöhung erst sechs Monate nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung ein. Ebenso verlängert sich die Frist auf sechs Monate, wenn die in der Erhöhungsankündigung mitgeteilte voraussichtliche Mieterhöhung mehr als 10% unter der tatsächlichen Mieterhöhung liegt.

Beispiel: A beginnt jeweils am 01.12.2018 mit Arbeiten für eine Wärmedämmschicht an der Fassade. Die Arbeiten sind am 02.02.2019 beendet und am 03.03.2019 geht dem Mieter die Mieterhöhungserklärung zu.

Variante 1: A hat die Arbeiten überhaupt nicht angekündigt;

Variante 2: A kündigt die Arbeiten an, teilt aber den Beginn der Arbeiten nicht mit;

Variante 3: A kündigt die Arbeiten unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften an. In der Ankündigung gibt er an, dass er die Miete voraussichtlich um EUR 100,00 / Monat anheben möchte. In der tatsächlichen Mieterhöhungserklärung beträgt die Mieterhöhung EUR 150,00 / Monat.

In Variante 1 fehlt die Ankündigung völlig. In Variante 2 ist zwar eine Ankündigung gegeben, da aber der voraussichtliche Beginn überhaupt nicht mitgeteilt wird, entspricht diese nicht den gesetzlichen Anforderungen. In Variante 3 entspricht die Ankündigung zwar den gesetzlichen Anforderungen, die tatsächliche Mieterhöhung liegt aber mehr als 10% über der angekündigten Mieterhöhung. In allen drei Beispielfällen wird die Mieterhöhung somit nicht zum 01.06. wirksam, sondern erst zum 01.09.2019.

2.

Eine der Angaben, die in der Ankündigung gemacht werden muss, ist der voraussichtliche Beginn der Arbeiten. Der Mieter muss Gelegenheit haben, sich auf die Arbeiten einzustellen und gegebenenfalls Ersatzwohnraum beschaffen können. Sollen beispielsweise in der Wohnung umfangreiche Fensterarbeiten durchgeführt werden, wird diese für die Dauer der Arbeiten nicht bewohnbar sein. Dementsprechend reicht es nicht, wie im entschiedenen Fall den Beginn der Arbeiten mit „voraussichtlich Dezember 2013“ anzugeben. Das LG Berlin hatte bezüglich der Ankündigung von Instandhaltungsarbeiten es als nicht ausreichend angesehen, wenn der Beginn der Arbeiten irgendwann in einer Kalenderwoche angekündigt wird. Vermieter sollten daher in der Ankündigung ein konkretes Datum ansetzen, also etwa „01.12.2019“.

Da die Ankündigung der Modernisierungsarbeiten spätestens drei Monate vor dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten erfolgen muss, besteht immer die Gefahr, dass der Beginn der Arbeiten sich verschiebt. Dies ist unschädlich, solange die Arbeiten in einem zeitlichen Zusammenhang mit dem angekündigten Beginn stehen. Nach der Rechtsprechung sollen Verzögerungen von einigen Tagen bis zu einer Woche in der Regel vom Mieter hinzunehmen seien. Je nach Einzelfall kann aber auch bereits eine Verzögerung von wenigen Tagen schädlich sein. Jedenfalls eine Verzögerung von einigen Wochen führt dazu, dass gegebenenfalls eine neue Ankündigung notwendig ist. Eine Verzögerung von fünf Monaten wie im entschiedenen Fall wird von der Ankündigung nicht mehr gedeckt.

3.

Ausnahmsweise ist eine Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme nicht möglich, wenn die Mieterhöhung unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Vor der Reform der Vorschriften über die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen war diskutiert worden, einen Ausschluss der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen anzusetzen, wenn die neue Miete 40% des zur Verfügung stehenden Nettoeinkommens des Mieters übersteigt. Dies ist nicht Gesetzesinhalt geworden. Gleichwohl zeigt die Entscheidung des LG Köln, dass der Anteil der neuen Miete am zur Verfügung stehenden Nettoeinkommen ein wesentlicher Faktor zur Bestimmung einer eventuellen außergewöhnlichen Härte ist. Hierzu zieht das LG Köln die vom statistischen Bundesamt veröffentlichten durchschnittlichen Mietbelastungsquoten heran und zieht eine entscheidende Grenze bei ungefähr 35%. Auch wenn das LG Köln betont, dass keine pauschalen Aussagen getroffen werden dürfe und jeder Einzelfall gesondert zu betrachten sei, ist dies ein erster Pflog, um die Frage zu beantworten, ob eine außergewöhnliche Härte vorliegt.

IV.

Nach Modernisierungsmaßnahmen können Vermieter die dafür angefallenen Kosten teilweise auf die Mieter umlegen. Um die Mieterhöhung erfolgreich durchsetzen zu können, müssen aber zahlreiche gesetzliche Anforderungen erfüllt werden, etwa der voraussichtliche Beginn korrekt angekündigt werden. Vermieter sollten daher nicht erst zum Anwalt gehen, wenn die eigentliche Mieterhöhung ansteht, sondern bereits, wenn erste Überlegungen für eine entsprechende Modernisierung anstehen. Auf Mieterseite ist es umgekehrt wichtig genau zu prüfen, ob das Mieterhöhungsverfahren ordnungsgemäß eingehalten wurde. Insbesondere müssen sie prüfen, wann Härtefallgründe vorgebracht werden müssen. Auch hier sollte daher so früh wie möglich anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.