

Modernisierungsmaßnahmen müssen auch baurechtlich zulässig sein – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 16.12.2019, 65 S 124/19

I.

Vermieter von Wohnungen haben zwei gesetzliche Möglichkeiten, die Miete anzupassen. Eine dieser Möglichkeiten ist nach einer Modernisierung gegeben. Eine Modernisierungsmieterhöhung muss aber verschiedenen formellen und materiellen Anforderungen genügen. Die Entscheidung des LG Berlin unterstreicht, dass hierzu auch gehört, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften für Bauvorhaben eingehalten werden.

II.

Im Oktober 2016 kündigte die Klägerin als Vermieterin eine Modernisierungsmaßnahme in Form des Anbaus eines Aufzuges an das Mietobjekt an. Die Arbeiten sollten am 03.04.2017 beginnen. Erst im April 2018 erhob die Klägerin Klage auf Duldung dieser Arbeiten gegen den beklagten Mieter. Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden. Hiergegen hat der Beklagte Berufung eingelegt. Im Berufungsverfahren haben die Parteien einen Vergleich geschlossen. Die Entscheidung über die Kosten ist dem Gericht überlassen worden. Das LG Berlin hat der Klägerin die Kosten auferlegt. Ohne den Vergleich wäre sie in der Hauptsache unterlegen. Der Anbau des Aufzugs hätte einer öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung bedurft die nicht vorgelegen habe.

III.

1.

Bei Wohnungsmietverträgen sieht das Gesetz – ohne dass der Vermieter dies gesondert vereinbaren muss - zwei Möglichkeiten vor, die Miete während des Mietverhältnisses anzupassen: Erhöhung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Modernisierung Mieterhöhung. Im Folgenden soll die Modernisierung Mieterhöhung angesprochen werden.

Die Modernisierungsmieterhöhung ist nur möglich, wenn der Vermieter ein förmliches Verfahren eingehalten hat. Dies fängt bereits im Vorfeld der Baumaßnahme an. Der Vermieter muss eine formell und materiellrechtlich wirksame Ankündigung der Baumaßnahme vornehmen. Diese Ankündigung setzt unter anderem voraus, dass dem Mieter mitgeteilt wird, wann die Baumaßnahme ungefähr stattfinden soll. Dabei ist vom Vermieter zu beachten, dass zwischen Ankündigung und voraussichtlichem Beginn der Arbeiten zwar ein gewisser Zeitraum liegen kann, dieser aber nicht zu lange sein darf. Im vorliegenden Fall lag zwischen Ankündigung im Oktober 2016 und dem voraussichtlichen Beginn im April 2017 ein halbes Jahr. Dies wird noch als ausreichend angesehen werden können. Die Räumungsklage wurde dann aber erst im April 2018 erhoben. Diese Verzögerung wird in der Tat als zu lange angesehen werden können.

2.

Oftmals werden Modernisierungsmaßnahmen nur umgesetzt werden können, wenn der Mieter mitwirkt, zum Beispiel wenn in seiner Wohnung Fenster oder Heizungen ausgetauscht werden.

Weigert sich der Mieter muss wie hier Klage auf Duldung erhoben werden. Der Mieter ist aber nur dann zur Duldung verpflichtet, wenn die Baumaßnahme auch nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist, insbesondere den Vorschriften der einschlägigen Landesbauordnung. Im vorliegenden Fall war nach der einschlägigen Landesbauordnung der Anbau des Aufzugs genehmigungspflichtig. Daher musste der Mieter die Arbeiten nur dulden, wenn auch die entsprechende Genehmigung vorlag, was nicht der Fall war.

3.

Während der Vermieter einer Wohnung nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne vertragliche Regelung die Möglichkeit hat, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen bzw. eine Modernisierungsmieterhöhung auszusprechen, stehen dem Vermieter eines Gewerbeobjektes keinerlei gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeiten zur Seite. Vielmehr bleibt die Miete für ein Gewerbeobjekt ohne vertragliche Anpassungsmöglichkeit während der gesamten Mietdauer unverändert. Will der Vermieter eines Gewerbeobjektes eine Anpassung der Miete vornehmen, muss er dies daher zwingend im Gewerbemietvertrag vereinbaren. Dies gilt auch für Anpassungen der Nebenkosten Vorauszahlungen.

Auch für den Mieter eines Gewerbeobjektes gilt, dass eine Anpassung der Miete, auch der Nebenkostenvorauszahlungen, vertraglich vereinbart sein muss.

IV.

Führt der Vermieter Modernisierungsarbeiten durch, besteht die Möglichkeit eine Modernisierungsmieterhöhung auszusprechen. Dies setzt aber voraus, dass die formellen und materiellen Voraussetzungen der Modernisierungsmieterhöhung eingehalten sind. Dies setzt unter anderem auch voraus, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der einschlägigen Landesbauordnung eingehalten sind. Ob dies der Fall ist kann im Einzelfall schwierig festzustellen sein. Hier ist dann anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.