

Welche Angaben muss der Vermieter in der Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme mitteilen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.05.2020, VIII ZR 55/19

I.

Erste Auswirkungen des menschengemachten Klimawandels sind auch in Deutschland zu spüren. Bereits seit längerem erläßt die Bundesregierung Gesetze und Verordnungen, die eine Modernisierung des Gebäudebestandes in energetischer Hinsicht erreichen sollen. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, welche Angaben ein Vermieter in der Ankündigung einer solchen Modernisierungsmaßnahme machen muss, damit diese den formellen Anforderungen an eine solche Ankündigung genügt.

II.

Die klagende Vermieterin kündigte im September 2017 den Einbau einer Gaszentralheizung gegenüber den beklagten Mietern an. Der Ankündigung beigefügt war eine Berechnung der Energieeinsparung die allerdings nur die Einsparungen für das Gesamtobjekt angab, nicht aber die Einsparung für die Mietwohnung der Beklagten.

Die Beklagte gab die erbetene Zustimmung zu den Baumaßnahmen nicht ab. Mit der vorliegenden Klage verlangte die Klägerin von der Beklagten die Baumaßnahmen zu dulden und Zutritt zu der Wohnung zu gewähren. Sowohl erst- wie auch zweitinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Revision hin hat der BGH die Sache zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückgegeben. Die Ankündigung umfasse sowohl eine hinreichende Darstellung der voraussichtlich vorzunehmenden Arbeiten, wie auch eine hinreichende Darstellung der angestrebten Energieeinsparung durch die beigefügte Berechnung. Es sei nicht notwendig gewesen, dass in der Berechnung auf die Wohnung der Beklagten Bezug genommen werde. Die Beklagten seien in der Lage, aus den mitgeteilten Informationen die Einsparung für ihre Wohnung zu berechnen.

III.

1.

Der Gesetzgeber wünscht eine Modernisierung des Gebäudebestandes in Deutschland auch in energetischer Hinsicht. Zu diesem Zweck hat der Gesetzgeber unter anderem für eine bestimmte Zeitdauer das Minderungsrecht des Mieters für Beeinträchtigungen des Mietgebrauches während der Modernisierungsarbeiten angeordnet. Der Gesetzgeber hat auch die Durchführung einer Modernisierungsmieterhöhung erleichtert.

Gleichwohl muss eine solche Mieterhöhung wegen Modernisierungsarbeiten ein bestimmtes formelles Verfahren einhalten. Der erste Schritt in diesem Verfahren ist die Ankündigung der Modernisierungsarbeiten gegenüber dem Mieter. Die Ankündigung muss vom Gesetz festgelegte Mindestinhalte aufweisen. Unter anderem muss der Vermieter angeben, welche Arbeiten voraussichtlich durchgeführt werden sollen. Weiter muss der Vermieter dem Mieter die Angaben mitteilen, die der Mieter braucht um zumindest grob nachprüfen zu können, ob tatsächlich eine Energieeinsparung eintritt.

Für den Neueinbau von Fenstern ist bereits entschieden, dass hierzu die Angabe des alten und des neuen sog. U-Wertes ausreicht. Für den Austausch von Heizungsanlagen wie im vorliegenden Fall hat der BGH es nunmehr für ausreichend gehalten, dass eine Berechnung beigefügt wird, die sich auf das Gesamtobjekt bezieht.

2.

Gleichwohl ist zu empfehlen, die Einsparung auch für die konkret in Rede stehende Wohnung mitzuteilen. Der BGH hat in der Entscheidung auch darauf abgestellt, dass die in Rede stehende Wohnung keine besonderen Merkmale aufweisen, sodass sie mit den anderen Wohnungen in dem Objekt vergleichbar sei. Im Einzelfall kann diese Einschätzung anders ausfallen. Um hier Streitigkeiten von vornherein auszuräumen sollte daher auch eine konkrete Berechnung für die Wohnung mitgeteilt werden.

3.

Der BGH hat – da das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus folgerichtig keine weiteren Feststellungen getroffen hat – die Sache zur erneuten Überprüfung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Zum derzeitigen Zeitpunkt war für den BGH nicht entscheidend, ob die errechnete Einsparung von EUR 6,10 / Monat eine ausreichende Einsparung darstellt, die eine Modernisierungsmieterhöhung rechtfertigt, nicht entschieden. Im Einzelfall muss immer überprüft werden, ob die vorgesehene Einsparung auch hinreichend hoch genug ist.

IV.

Soll eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt werden – und erst recht, wenn dieser eine Modernisierungsmieterhöhung folgen soll - ist dies nur möglich, wenn das dafür vorgesehene formelle Verfahren ordnungsgemäß eingehalten wurde. Der erste Schritt dieses Verfahrens ist die ordnungsgemäße Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme gegenüber dem Mieter. Unter anderem muss eine hinreichend konkrete Darstellung der vorgesehenen Energieeinsparung mitgeteilt werden. Auch wenn nach der Entscheidung des BGH eine Berechnung ausreichend ist, die sich auf das Gesamtobjekt bezieht, ist empfehlenswert, diese auch für die konkrete Wohnung mitzuteilen. Ob die Ankündigung im Einzelfall ordnungsgemäß ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.