

Weimarer Immobilienrechtstage 2019

Die Modernisierungsankündigung

Ein Instrument in sieben Begriffspaaren

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

I. Einführung

Das Instrument der Modernisierungsankündigung hat eine gesetzliche Regelung in § 555e BGB gefunden. Rund um die Ankündigung von Modernisierungen haben sich einige rechtliche Fragen entwickelt, die sich schön in Begriffspaaren darstellen lassen. Insbesondere durch die tiefgreifende Änderung des Rechts zur Mieterhöhung nach einer Wohnungsmodernisierung mit Wirkung vom 1.1.2019 und der Orientierung des entsprechenden Übergangsrechts am Zugang einer ordnungsgemäßen Ankündigung, ist die Modernisierungsankündigung jüngst in den Fokus größeren Interesses gekommen. Darauf soll zum Ende dieses Beitrags näher eingegangen werden.

II. Begriffspaare

1. Willenserklärung/Geschäftsähnliche Handlung

Die Regelung des § 555e BGB ordnet an, dass der Vermieter dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme rechtzeitig ankündigen muss und welchen Inhalt die Ankündigung zu enthalten hat. Die Rechtsfolgen einer solchen Ankündigung ergeben sich aus dem Gesetz. Insbesondere ist der Mieter in Folge der Ankündigung nach § 555d BGB zur Duldung der Maßnahme verpflichtet. Die Ankündigung löst dazu die Frist aus § 555d Abs. 3 BGB zur Geltendmachung von Härteeinwänden des Mieters aus. Das Ausbleiben der Ankündigung wirkt sich darüber hinaus auf den Zeitpunkt der Wirkung einer Mieterhöhung nach § 559 BGB aus, was § 559b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB bestimmt. Da sich die Rechtsfolgen der Ankündigung zwingend aus dem Gesetz ergeben und diese unabhängig von dem Willen des erklärenden Vermieters eintreten, handelt es sich bei der Ankündigung um eine geschäftsähnliche Handlung und nicht um eine Willenserklärung.

2. Formale Wirksamkeit/Materielle Richtigkeit

Bei der Beurteilung eine Ankündigung unterscheidet man zwischen deren formaler Wirksamkeit und der materiellen Richtigkeit. Bei der Frage nach der formalen Wirksamkeit, deren Fehlen dazu führt, dass keine Ankündigung vorliegt, geht es etwa darum, dass die Textform eingehalten wurde und die gesetzlich vorgegebenen Mindestanforderungen darin enthalten sind. Fehlen etwa konkrete Angaben zum Beginn der Maßnahme, so ist die Ankündigung formal unwirksam, so dass keine Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich der Maßnahme besteht. An die materielle Richtigkeit der

Ankündigung werden indes keine überzogenen Anforderungen gestellt. Der Vermieter ist nur verpflichtet, die Maßnahme in groben Zügen im Voraus zu charakterisieren. Sollte es hier zu Ungenauigkeiten oder kleineren sachlichen Fehlern kommen, schadet dies der Wirksamkeit der Ankündigung nicht.

3. Duldung/Kündigung

Erhält der Mieter die wirksame Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme, so stehen ihm zwei Handlungsalternativen mit sehr unterschiedlichen Konsequenzen offen. Er kann die Maßnahme nach § 555d BGB dulden. § 555e BGB eröffnet dem Mieter aber auch die Möglichkeit, einer Duldung der Modernisierungsmaßnahme zu entgehen. Der Mieter kann, was insbesondere im Falle eines Zeitmietvertrags oder dann relevant ist, wenn vorab auf die Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechts verzichtet wurde, von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Hier muss sich der Mieter allerdings schnell entscheiden. Nach Maßgabe von § 555e Abs. 1 Satz 2 BGB hat er die Kündigung bis zum Ablauf des nächsten Monats zu erklären und bereits einen weiteten Monat später die Wohnung zu verlassen.

4. Duldung/Mieterhöhung

Seit der Reform des Mietrechts im Jahr 2013 wurden die Einwendungen gegen die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme und die spätere Mieterhöhung entkoppelt. Der Mieter kann nun persönliche Härten gegen die Durchführung der Maßnahme einwenden, während Umstände der wirtschaftlichen Härte nur noch gegen die Mieterhöhung erhoben werden können. Dies führt dazu, dass ein Mieter im Hinblick auf die ihn überfordernde zu erwartende Mieterhöhung nicht mehr die Durchführung der Maßnahme verhindern kann. Die Entkoppelung der beiden Härteeinwände erfolgt durch § 555d Abs. 2 Satz 2 BGB.

5. Rechtzeitigkeit/Vorzeitigkeit

Damit sich der Mieter auf die Maßnahme einstellen kann, hat der Vermieter die Ankündigung rechtzeitig zugehen zu lassen. Das Gesetz stellt in § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB fest, dass dies spätestens drei Monate vor Baubeginn zu erfolgen hat. Eine Höchstfrist bestimmt das Gesetz hingegen nicht. Daher ist es dem Vermieter zunächst unbenommen, den Mieter vorzeitig, also früher auf eine bevorstehende Modernisierungsmaßnahme hinzuweisen. Allerdings bedarf es freilich bei der Ankündigung eines inneren und sachlichen Zusammenhangs zu einer konkreten Maßnahme.

6. Planungssicherheit/Rechtsmissbrauch

Dem Mieter eine Modernisierungsankündigung vorzeitig zugehen zu lassen, mag für den Vermieter den Vorteil mit sich bringen, eine gewisse Planungssicherheit zu erlangen. Persönliche Härteeinwände haben Mieter innerhalb von höchstens knapp zwei Monaten geltend zu machen, wie § 555d Abs. 3 BGB bestimmt. Liegt zwischen dem Ablauf dieser Frist und dem geplanten Beginn der

Modernisierungsmaßnahme ein gewisser Zeitraum, erhält der Vermieter die Möglichkeit, sich mit etwaigen Einwänden auseinanderzusetzen, bevor Bauhandwerker tätig werden möchten. In der frühzeitigen Ankündigung des Vermieters ein rechtsmissbräuchliches Verhalten zu sehen, liegt hingegen fern.

7. Altes Recht/Neues Recht

Die Ordnungsgemäßheit einer Modernisierungsankündigung hat zum Jahreswechsel 2018/2019 besondere Bedeutung erlangt. Seit dem 1.1.2019 kann ein Vermieter nach der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Abs. 1 BGB nur noch 8 % der Investitionen auf die Jahresmiete des Mieters umlegen und hat nach § 559 Abs. 3a BGB eine absolute Kappungsgrenze von 3 resp. 2 € zu beachten. Ob das neue Reglement auf eine angekündigte Maßnahme Anwendung findet, hängt entscheidend davon ab, ob die Maßnahme bereits vor dem Jahreswechsel ordnungsgemäß angekündigt wurde. Maß gibt Art. 229 § 45 EGBGB:

„(1) Auf ein bis einschließlich 31. Dezember 2018 entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 555c und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis einschließlich 31. Dezember 2018 zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angekündigt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass es an Stelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ankommt. § 559c des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach dem 31. Dezember 2018 angekündigt hat. § 559d des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden auf ein Verhalten nach dem 31. Dezember 2018.“

Die ordnungsgemäße Ankündigung vor Ablauf des 31.12.2018 sichert dem Vermieter somit die Möglichkeit, nach altem Recht die Miete um 11 % der Modernisierungskosten zu erhöhen, ohne dass eine Kappungsgrenze zu beachten wäre.

III. Die Musterfeststellung des Oberlandesgerichts München

Am 15.10.2019 hat sich das OLG München in einem Musterfeststellungsverfahren zu einer Modernisierungsankündigung verhalten, die Mietern kurz vor dem Jahresende 2019 zugegangen ist. Im Kern hat das Gericht folgendes festgestellt:

„Eine Modernisierungsankündigung etwa ein Jahr vor Beginn der geplanten Maßnahmen führt dazu, dass sie nicht ordnungsgemäß iSv Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB erfolgt ist. Durch die verfrühte Ankündigung wird das außerordentliche Kündigungsrecht der Mieter aus § 555e Abs. 1 BGB ausgehöhlt. Unabhängig davon besteht der nach § 555c S. 1 BGB gebotene enge zeitliche Zusammenhang zwischen der Ankündigung und dem geplanten Baubeginn nicht.“

Wenn der gebotene enge zeitliche Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem geplanten Baubeginn fehlt, hat der darin zu sehende Verstoß gegen die Vorgaben des § 555c

Abs. 1 BGB zur Konsequenz, dass der Vermieter die Modernisierungskosten nur nach § 559 BGB in der zum Zeitpunkt der tatsächlich erfolgenden Mieterhöhung geltenden Fassung auf die Mieter umlegen kann, auch wenn die Modernisierungsankündigung den Mietern noch vor dem 31.12.2018 zugegangen ist.“

Sehr gespannt darf man sein, ob der VIII. Zivilsenat des BGH, bei dem die Revision anhängig ist, dies ebenso sehen wird.