

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **Erleichterung für Vermieter bei Modernisierungsankündigungen**

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung vom 28.09.2011 zum Geschäftszeichen VIII ZR 242/10 eine weitere Erleichterung für Vermieter im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen entschieden. In dem zugrunde liegenden Fall ging es um die Frage, ob ein Ankündigungsschreiben für eine Modernisierung nach § 554 Abs. 3 BGB den formalen Anforderungen genügt oder nicht. Die Vermieter hatten in dem entschiedenen Fall Ankündigungsschreiben für die Anbringung von Balkonen an der Westseite des Mehrfamilienhauses zugeschickt und darin die durchzuführenden Baumaßnahmen stichwortartig angekündigt. Insbesondere hatten sie ausgeführt "Installation von Heizung und Elektroinstallation im betroffenen Wandbereich".

Der Bundesgerichtshof hat diese Ankündigung für ausreichend erachtet. Er hat in seiner Entscheidung ausgeführt, dass der Zweck der Modernisierungsankündigung nicht verlangt, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahme in der Ankündigung beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt wird. Vielmehr muss nach Auffassung des Bundesgerichtshofes dem Mieter die Ankündigung einer Modernisierung hier Kenntnis darüber vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt. Der Mieter muss sich ein realitätsnahes Bild von der beabsichtigten baulichen Maßnahme machen können.

In dieser Entscheidung ist eine deutliche Einschränkung der bisherigen Praxis der Instanzgerichte zu sehen. Die Instanzgerichte hatten bislang nur allzu oft Duldungsklagen wegen vermeintlich fehlender Klarheit der Ankündigung zurückgewiesen. In der Praxis hat es dazu geführt, dass Ankündigungsschreiben auswucherten und jedes Detail aufgenommen wurde, um die formalen Anforderungen zu erfüllen.

Nach der neuen Entscheidung des BGH dürfte hier die Zurückweisung wegen formaler Fehler für die Instanzgerichte nunmehr schwieriger geworden sein. Diese Entscheidung ist ein weiterer Baustein für die erleichterte Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen. Bereits am 05.03.2011 hatte der BGH Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen auch dann für zulässig erachtet, wenn der Mieter nicht zugestimmt hatte.

BGH vom 28.09.2011, VIII ZR 242/10

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3117>

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **Related Posts** Mieterhöhung ohne Modernisierungsankündigung

- Modernisierung durch den Mieter
- Modernisierende Instandsetzung
- vorbeugende einstweilige Verfügung bei Modernisierungsmaßnahmen
- weites Verständnis des Modernisierungsbegriffes