

BGH konkretisiert Anforderungen an Modernisierungsankündigungen Mietern ist es zumutbar, Energie- ersparnis selbst zu errechnen

Mit Urteil vom 20.05.2020 (VIII ZR 55/19) hat der BGH die 2013 in das BGB eingefügte Regelung zur Modernisierungsankündigung weiter konkretisiert und überspannten Anforderungen an Inhalt und Form eine Absage erteilt.

Nach § 555c BGB muss ein Vermieter dem Mieter mindestens drei Monate vor Modernisierungsbeginn konkrete Mitteilung über die beabsichtigten Arbeiten machen.

Die Mieterin einer Wohnung in Bremen hatte die Zustimmung zu der ihr übersandten Modernisierungsankündigung mit der Begründung verweigert, die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme seien nicht hinreichend konkret dargelegt worden. Das Amtsgericht sowie das Landgericht Bremen folgten der Auffassung der Mieterin, dass die Ankündigung einen Bezug der Maßnahme zu der jeweils konkret betroffenen Wohnung herstellen und ein Nachvollziehen der behaupteten Einsparung von Energie ermöglichen müsse.

Der BGH hat unter Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung an das Berufungsgericht klargestellt, dass eine Ausrichtung am Informationsbedürfnis des Mieters nicht so weit führen dürfe, dass einem Vermieter die Durchführung zulässiger Modernisierungsmaßnahmen durch eine Handhabung der Mitteilungsanforderungen erschwert wird, die über das zum Schutz des Mieters gebotene Maß hinausgeht. Einem Mieter könne es durchaus auch zugemutet werden, sich sachverständiger Hilfe zu bedienen.

Im streitigen Fall hatte der Vermieter lediglich eine prognostizierte Energieersparnis des gesamten Gebäudekomplexes sowie eine Reduktion der Verbrauchskosten pro qm angegeben. Der BGH stellte klar, dass dies ausreichend sei, solange der Mieter – unter Angabe der Gesamtfläche des Gebäudekomplexes – daraus die auf seine Wohnung entfallende Ersparnis selbst errechnen könne. Die Informationspflicht beziehe sich lediglich auf diejenigen Tatsachen, die es dem Mieter ermöglichen, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen

|

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

auf den Mietgebrauch abzuschätzen sowie überschlägig vergleichend zu ermitteln, ob die Maßnahmen zu nachhaltigen Energieeinsparungen führen werden.

Mit dem Urteil unterstreicht der BGH die Linie des Gesetzgebers, welcher sich bereits im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt von Modernisierungsankündigungen des Vermieters ausgesprochen hatte.

Unseren Newsletter „Aktuelle Tipps zum Corona-Gesetz“ erhalten Sie [hier](#).

Auch die Sonderaufzeichnung zu den aktuellen Fragen im Arbeits- und Immobilienrecht rund um Corona erhalten Sie [hier](#).

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter info@breiholdt-voscherau.de.