

VIII ZR 305/19 - Musterfeststellungsklage zur Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Der Musterkläger ist ein Mieterverein. Die Musterbeklagte ist Eigentümerin einer großen Wohnanlage mit Mietwohnungen in München.

Ende Dezember 2018 kündigte die Musterbeklagte den Mietern Modernisierungsmaßnahmen an, die im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 durchgeführt werden sollten, unter anderem die Anbringung einer Wärmedämmung, den Austausch der Fenster, die Anbringung von Rollläden sowie den Anbau von Balkonen. Der Musterkläger hält die Ankündigung wegen eines fehlenden engen zeitlichen Zusammenhangs zur Durchführung der geplanten Maßnahmen für unwirksam, zumindest sei eine Mieterhöhung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen nur nach dem seit 1. Januar 2019 geltenden Recht möglich.

Hintergrund des Verfahrens ist die Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Während die bis zum 31. Dezember 2018 geltende gesetzliche Regelung die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten zuließ, erlaubt das neue Recht lediglich eine Mieterhöhung von höchstens 8 % und sieht zudem eine Kappungsgrenze vor.

Das im Musterfeststellungsverfahren erstinstanzlich zur Entscheidung berufene Oberlandesgericht hat festgestellt, dass die den Mietern der Musterbeklagten Ende 2018 angekündigte Mieterhöhung nicht nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht erfolgen könne. Die Modernisierungsankündigung genüge zwar grundsätzlich den Erfordernissen des § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 bis 3 [BGB](#). Die Musterbeklagte habe die von ihr angekündigten Modernisierungsmaßnahmen auch tatsächlich geplant und mittlerweile mit deren Umsetzung begonnen. Die Ankündigung etwa ein Jahr vor Baubeginn führe aber dazu, dass diese nicht ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB sei. Es fehle an dem erforderlichen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem geplanten Ausführungsbeginn.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der VIII. Zivilsenat hat das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Die Musterfeststellungsklage ist nach § [606 ZPO](#) zulässig, insbesondere verfolgt Musterkläger mit ihr zulässige Feststellungsziele.

Die Klage ist jedoch unbegründet. Die Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen des § [555c Abs. 1 BGB](#). Sie ist auch nicht deshalb zu beanstanden, weil sie mehr als elf Monate vor dem voraussichtlichen Ausführungsbeginn erfolgte. Eine Modernisierungsankündigung nach § [555c Abs. 1 BGB](#) ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § [555c Abs. 1 S. 2 BGB](#)

eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es hingegen nicht.

Die Beklagte kann nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die Mieten auf Grundlage des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Rechts erhöhen. Die Voraussetzungen des Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 EGBGB hierfür liegen vor. Diese Vorschrift stellt an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung keine weitergehenden Anforderungen als § [555c Abs. 1 BGB](#) und setzt das Vorliegen eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung und dem Ausführungsbeginn ebenfalls nicht voraus. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten fällt der Musterbeklagten auch dann nicht zur Last, wenn der Beweggrund für die Wahl des Zeitpunkts der Modernisierungsankündigungen - kurz vor dem Jahresende 2018 - in der Nutzung der Übergangsvorschrift und der Sicherung der Anwendbarkeit des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden, für die Musterbeklagte deutlich günstigeren Rechts gelegen haben sollte. Der Gesetzgeber hat mit der Übergangsregelung eine Abwägung der beiderseitigen Interessen dahingehend getroffen, dass entscheidend für die Frage des anwendbaren Rechts der Zugang einer ordnungsgemäßen Ankündigung ist. Ist es dem [Vermieter](#) - wie hier - möglich, noch vor dem 31. Dezember 2018 eine den Anforderungen des § [555c Abs. 1 BGB](#) entsprechende Ankündigung zu erstellen und den Mietern zuzuleiten, setzt er sich grundsätzlich nicht dem Vorwurf treuwidrigen Verhaltens aus, wenn er sich die mit der Gesetzesänderung verbundenen und zulässigen Stichtagsregelung zu Nutze macht.

Urteil vom 18. März 2021 – [VIII ZR 305/19](#); PM 59/2021

Vorinstanz:

Oberlandesgericht München – Urteil vom 15. Oktober 2019 – MK 1/19

Aus den Vorschriften:

§ [555c BGB](#) Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(in der bis 31. Dezember 2018 geltenden Fassung)

(1) Der [Vermieter](#) hat dem [Mieter](#) eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § [559 BGB](#) verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) Der [Vermieter](#) soll den [Mieter](#) in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § [555d Abs. 3 S. 1 BGB](#) hinweisen.

[...]

§ 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(in der seit 1. Januar 2019 geltenden Fassung)

(1) Hat der [Vermieter](#) Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 [BGB](#) durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die [Wohnung](#) aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen [erforderlich](#) gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit [erforderlich](#), durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § [558 BGB](#) oder § [560 BGB](#) abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

[...]

§ 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(in der bis 31. Dezember 2018 geltenden Fassung)

(1) Hat der [Vermieter](#) Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 [BGB](#) durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die [Wohnung](#) aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen [erforderlich](#) gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit [erforderlich](#), durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

[...]

Art 229 § 49 EGBGB Übergangsvorschriften zum Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018

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

[BGB](#) (des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ist nur anzuwenden, wenn der [Vermieter](#) die Modernisierungsmaßnahme nach dem 31. Dezember 2018 angekündigt hat. § [559d BGB](#) (des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ist nur anzuwenden auf ein Verhalten nach dem 31. Dezember 2018.

[...]