

► Musterfeststellungsklage

Erste Musterfeststellungsklage in Mietsachen gescheitert

| Modernisierungsmaßnahmen, die dem Mieter bis zum 31.12.18 angekündigt wurden, rechtfertigen eine Mieterhöhung nach § 559 BGB a. F., auch wenn ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Ankündigung und der Ausführung der Arbeiten fehlt (BGH 18.3.21, VIII ZR 305/19, Abruf-Nr. 221628). |

Um sich die höhere Modernisierungsmiete nach § 559 BGB a. F. zu erhalten, kündigte die Musterbeklagte, eine große Münchener Wohnungsgesellschaft, den Mietern noch Ende 12/2018 Modernisierungsmaßnahmen an, die in mehreren Bauabschnitten von 12/2019 bis 6/2023 durchgeführt werden sollten.

Der Mieterverein München wollte diese „Trickserei“ nicht hinnehmen und hat vor dem OLG München Musterklage auf Feststellung erhoben, dass die angekündigte Mieterhöhung nicht nach altem Recht erfolgen könne.

MERKE | Während bis zum 31.12.18 die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten möglich war, kann seit dem 1.1.19 die Miete um höchstens 8 Prozent erhöht werden. Zudem sieht § 559 BGB n. F. eine Kappungsgrenze vor. Stichtag für die Anwendung der 11 Prozent-Erhöhung ist nach Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB der Zugang der Modernisierungsmitteilung bis zum 31.12.18.

Das OLG München gab der Klage statt. Es fehle an dem erforderlichen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem geplanten Ausführungsbeginn. Die Ankündigung etwa ein Jahr vor Baubeginn führe deshalb dazu, dass diese nicht ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229 § 49 Abs. 1 S. 2 EGBGB sei. Damit war die Mieterhöhung nach § 559 BGB a. F. zunächst vom Tisch.

Der Wohnraummietesenat des BGH hat jedoch zugunsten der Vermieterseite entschieden. Er hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Die gesetzlichen Voraussetzungen des Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB seien erfüllt.

MERKE | Die Vorschrift setze keinen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen einer Modernisierungsankündigung und dem Ausführungsbeginn voraus. Das Verhalten der Musterbeklagten sei auch dann nicht rechtsmissbräuchlich, 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 31.12.18 geltenden, für die Musterbeklagte deutlich günstigeren Rechts gelegen haben sollte.

Die Entscheidung bedeutet eine saftige Mieterhöhung für die betroffenen Mieter. Statt ca. 500 EUR monatlich nach neuem Recht müssen sie nun ca. 700 EUR im Monat mehr zahlen.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 221628

Modernisierungsmittelteilung kam „noch schnell“ in 12/2018

Ankündigung ein Jahr vor Baubeginn: zu früh?

Kein Rechtsmissbrauch