

► Modernisierung

Modernisierungsankündigung darf nicht zu früh erfolgen

| Wann verliert der Vermieter seine Ansprüche aus einer Modernisierungsankündigung, wenn er die Modernisierung nicht beginnt? Eine gesetzlich geregelte Höchstfrist besteht hierfür nicht. Allerdings ist ein Duldungsanspruch des Vermieters, wenn er sich auf eine weit vor dem beabsichtigten Beginn ausgesprochene Ankündigung stützt, wegen Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht durchsetzbar (LG Berlin 1.9.20, 67 S 108/20, Abruf-Nr. 218140). |

Das LG Berlin hat eine weit über ein Jahr (ca. 17 Monate) angekündigte Maßnahme als verfrüht angesehen. Diese untergrabe nicht nur das an den Zugang der Duldungsankündigung geknüpfte und zeitlich befristete Sonderkündigungsrecht des Mieters aus § 555e Abs. 1 BGB, sondern beschränke gleichzeitig zu dessen Nachteil die Möglichkeiten, Härtegründe nach § 555d Abs. 2 BGB erfolgreich geltend zu machen.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 218140

**Ankündigung
17 Monate vor Beginn
ist verfrüht**

Zeitlicher Zusammenhang zwischen Ankündigung und Baumaßnahme

Ankündigung der Modernisierung, § 555c Abs. 1 BGB

Beginn der Maßnahme

> 12 Monate vorher

exakte zeitliche Obergrenze
■ gesetzl. nicht geregelt
■ höchstrichterlich nicht bestimmt

6–12 Monate vorher

in Rspr. u. Lit. uneinheitlich
■ stets Einzelfallfrage
(s. OLG München 15.10.19, MK 1/19, Tz. 49d)

spät. 3 Monate vorher

§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB

Mieter 

- muss Maßnahmen dulden (§ 555d Abs. 1 BGB)
- Ausnahme: Härtegründe
- hat Sonderkündig.recht

Grafik: IWW Institut

► Mangelbeseitigung

Besichtigung, Beseitigung und Abnahme nach Mängelanzeige

| Nach einer Mängelanzeige des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mangel nachzugehen. Daher ist er berechtigt, den Mangel zu besichtigen und nach Beseitigung des Mangels durch einen Handwerker die durchgeführten Arbeiten als solche abzunehmen. Das gilt auch, wenn der Mieter im Wege der Ersatzvornahme den Mangel selbst beseitigt, vor allem, wenn der Mieter die Kosten hierfür mit der Miete verrechnet oder dem Vermieter in Rechnung stellt (AG Hamburg 2.9.20, 49 C 173/20, Abruf-Nr. 218141). |

Die Abnahme solcher Arbeiten ist notwendiger Bestandteil der Instandhaltungsverpflichtung und der damit einhergehenden Duldungspflicht des Mieters. Der Vermieter kann auch fachkundige Personen hinzuziehen. Im Einzelfall können schwerwiegende und in besonderer Weise herabwürdigende Beleidigungen dazu führen, dass bestimmte Rechte – wie hier die Besichtigung/Abnahme durch den Vermieter – nicht in Gegenwart des die Beleidigung Äußernden wahrzunehmen sind. Nach Ansicht des AG Hamburg rechtfertigten aber hier die – streitigen – Äußerungen des vom Vermieter hinzugezogenen Architekten nicht, dass der Mieter die Besichtigung verweigerte.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 218141

**Kann der Mieter die
Besichtigung
verweigern?**