

ZfIR 2011, A 4

BGH: Anforderungen an Modernisierungskündigung

Der BGH traf eine Entscheidung zu den Anforderungen an die gemäß § 554 Abs. 3 BGB erforderliche Modernisierungskündigung (**BGH, Urt. v. 28.9.2011 – VIII ZR 242/10**).

Die Kläger sind zusammen mit weiteren Personen Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in München. Sie beabsichtigen, an der Westseite des Hauses Balkone anzubringen. Sie beanspruchen vom Beklagten, der Mieter einer der betroffenen Wohnungen ist, die Duldung dieser Anbringung. Hierzu kündigten sie dem Beklagten stichwortartig die durchzuführenden Baumaßnahmen, und zwar unter anderem „Installation von Heizung und Elektroinstallation im betroffenen Wandbereich“, das Datum des vorgesehenen Baubeginns, die mit 6 Wochen geplante Bauzeit sowie den Betrag der voraussichtlichen Mieterhöhung schriftlich an. Zugleich teilten sie dem Beklagten mit, dass für die Arbeiten innerhalb der Wohnungen eine Bauzeit von fünf Tagen zuzüglich Malerarbeiten nach einer Trockenzeit von einer Woche veranschlagt werde. Die gemäß § 554 Abs. 2 BGB auf Duldung der Baumaßnahmen gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Die dagegen gerichtete Revision des Mieters blieb jetzt ohne Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des BGH entschied, dass der mit der Modernisierungskündigung verfolgte Zweck nicht verlangt, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen in der Ankündigung beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt wird. Die Ankündigung muss dem Mieter eine zureichende 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. Hierfür genügt es, wenn die Ankündigung den Mieter, der die baulichen Gegebenheiten der Wohnung kennt, in die Lage versetzt, sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen zu machen. Diesen Anforderungen ist das Ankündigungsschreiben im vorliegenden Fall gerecht geworden, so dass der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden hat.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 147/2011 vom 28.9.2011)