# ZfIR 2021, A 3

**Musterfeststellungsklage zur Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme**

Der u. a. für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat in einem Musterfeststellungsverfahren entschieden, dass die Vermieterin aufgrund der im Dezember 2018 für die Zeit ab Dezember 2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in ihrer großen Wohnanlage eine Mieterhöhung nach den bis Ende 2018 geltenden Vorschriften berechnen kann. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungskündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten bedarf es nicht (**BGH, Urt. v. 18. 3. 2021 – VIII ZR 305/19**).

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. 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. 1. 2019 geltenden Recht möglich.

Hintergrund des Verfahrens ist die Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Während die bis zum 31. 12. 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 hatte der Klage stattgegeben.

Die Musterfeststellungsklage ist nach § 606 ZPO zulässig, insbesondere verfolgt Musterkläger mit ihr zulässige Feststellungsziele.

Die Klage ist jedoch unbegründet. Die Modernisierungsankündigung vom 27. 12. 2018 erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB sowie die Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 EGBGB. 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. 12. 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. (PM BGH Nr. 059/21 v. 18. 3. 2021)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG