ZfIR 2011, A 4

BGH: Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen trotz fehlender Ankündigung zulässig

Der BGH traf eine Entscheidung zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen, die ohne eine vorherige Ankündigung vorgenommen wurden (**Urt. v. 2.3.2011 – VIII ZR 164/10**).

Die Beklagte ist Mieterin einer im zweiten Obergeschoss gelegenen Wohnung des Klägers in Berlin. Mit Schreiben vom 29.9.2008 erhöhte der Kläger die Grundmiete von 338,47 € um 120,78 € wegen der ihm entstandenen Kosten für den Einbau eines Fahrstuhls. Der Kläger hatte die Modernisierungsmaßnahme zunächst mit Schreiben vom 9.9.2007 angekündigt. Auf den Widerspruch der Beklagten zog der Kläger seine Modernisierungsankündigung im Februar 2008 zurück, ließ aber dennoch den Fahrstuhl einbauen. Die Beklagte zahlte die Mieterhöhung in der Folgezeit nicht.

Mit seiner Klage begehrt der Vermieter Zahlung des Erhöhungsbetrags für die Monate Juni bis August 2009. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht der Klage stattgegeben.

Die hiergegen gerichtete Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg. Der BGH entschied nun, dass eine Mieterhöhung, die gemäß § 559 Abs. 1 BGB nach einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung vorgenommen wird, nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Durchführung der Arbeiten keine Ankündigung nach § 554 Abs. 3 BGB vorausgegangen war. Die Ankündigungspflicht soll es dem Mieter ermöglichen, sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen und ggf. sein Sonderkündigungsrecht auszuüben. Zweck der Ankündigungspflicht ist hingegen nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umzulegen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 34/2011 vom 2.3.2011)

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