

## UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

### ANFORDERUNGEN AN EINE MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG

**(1) LG Bremen, Urteil vom 21.02.2019 - 2 S 159/18**

**(2) AG Berlin-Mitte, Urteil vom 21.03.2019 - 10 C 63/18**

(1) Der Vermieter beabsichtigte die vorhandene Gas-Etagenheizung durch eine gemeinsame Gas-Zentralheizung für seine drei Mietobjekte zu ersetzen. Seiner Modernisierungsankündigung hatte er eine Übersicht beigefügt, in der er die Energiekosten vor und die angenommenen Kosten nach Sanierung für die drei Objekte gegenüberstellte. Der Mieter wehrt sich gegen die angekündigte Mieterhöhung, da er aufgrund der Angaben des Vermieters nicht beurteilen könne, ob und in welchem Umfang sich die behauptete Energieeinsparung gerade bezüglich seiner Wohnung realisieren lasse.

Das LG gibt ihm Recht. Ein Mieter müsse eine angekündigte energetische Modernisierung nur dulden, wenn Art und Umfang der Modernisierung in der Ankündigung konkret beschrieben werden. Die pauschale Angabe einer „deutlichen Einsparung von Heizenergie“ sei nicht ausreichend. Auch dürfe keine Gesamtbetrachtung für mehrere Objekte erfolgen. Die Modernisierungsankündigung sei daher unwirksam, sie könne aus Gründen der Rechtsklarheit auch nicht durch das Nachreichen von Informationen geheilt werden.

(2) Der Vermieter kündigte eine Modernisierungsmieterhöhung für den Austausch alter Fenster gegen Isolierglasfenster an. Hiergegen wehrt sich der Mieter, da die Fenster teilweise instandsetzungsbedürftig gewesen seien und deshalb ein Instandhaltungsabzug habe erfolgen müssen. Außerdem wäre ihm eine Belegeinsicht zu gewähren gewesen.

Das AG gibt ihm Recht. Es habe eine modernisierende Instandsetzung vorgelegen, sodass der Vermieter die anteiligen Instandhaltungskosten habe angeben – und zum Abzug bringen – müssen; die abzuziehenden Kosten könnten ggf. auch durch Schätzung ermittelt werden und sich an der Höhe ersparter Reparaturen orientieren. Eine Belegeinsicht sei dem Mieter zu Unrecht verweigert worden. Die Modernisierungsankündigung sei daher unwirksam.

#### **Bedeutung für die Praxis**

Energetische Modernisierungen beschäftigen zunehmend die Gerichte, die teils strenge Anforderungen an eine formgerechte, rechtswirksame Modernisierungsankündigung stellen. Eine formgerechte Modernisierungsankündigung ist für die Fälligkeit der Mieterhöhung von zentraler Bedeutung. Denn grundsätzlich schuldet der Mieter die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung, jedoch verlängert sich die Frist um sechs Monate, wenn die Modernisierung dem Mieter nicht formgerecht angekündigt wurde.