by BEIRATAktuell
WEGNEWS

›› Mietrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [0240]

Erste Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht - Thema: Modernisierung

1. Erfolgt eine Modernisierungsankündigungen des Vermieters im Dezember 2018 allein aus dem Grund, sich das bis zum 31.12.2018 geltende und für den Vermieter vorteilhafte Recht zu sichern, so ist dies keine Grundlage für eine spätere Modernisierungsmieterhöhung.

2. Eine solche Absicht des Vermieters ist anzunehmen, wenn zwischen Modernisierungsankündigung und geplantem Beginn der Modernisierungsarbeiten mehr als zwei Jahre liegen, weil hier offensichtlich ist, dass sich der Vermieter trickreich die Vorteile des alten Mietrechts sichern wollte.

Musterfeststellungsklage
OLG München, Urteil v. 15.10.19
Az. MK 1/19

Der Fall:
Der klagende Mieterverein München e. V. begehrt die Feststellung, dass die beklagte Vermieterin nicht berechtigt sei, ihren Mietern auf der Grundlage von am 27. Dezember 2018 zugegangenen Modernisierungsankündigungen die Miete nach § 559 BGB zu erhöhen.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 kündigte der Verwalter der Immobilie namens und im Auftrag der Musterbeklagten allen Mietern Modernisierungsmaßnahmen an, die im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 durchgeführt werden sollten. In dem Schreiben heißt es, dass die beabsichtigten Baumaßnahmen insbesondere der vom Gesetzgeber gewünschten Einsparung von Energie dienen sollten, aber auch den Wohnwert der einzelnen Wohnungen durch die Anbringung von Balkonen zum Innenhof erheblich steigern würden.

Im Wesentlichen beantragte der Mieterverein die Feststellung, dass die Mieterhöhung sich nicht nach dem bis zum 31.12.2018 geltenden alten Recht richtet und dass die Modernisierungsankündigung rechtswidrig ist, weil der angekündigte Baubeginn erst 11 Monate später erfolgt und damit der zeitliche Zusammenhang zwischen Modernisierungsankündigung und Baubeginn nicht mehr gewahrt ist.

Das Problem:
Am 1.1.2019 ist das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten, danach dürfen Modernisierungskosten wie folgt umgelegt werden:

- Jährliche Erhöhung der Miete um 8% (anstatt bisher 11%) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten.

Beachtung einer neuen Kappungsgrenze:
- Die monatliche Miete darf sich innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.
- Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Das Gericht musste in der ersten Musterfeststellungsklage eines Mieterbundes klären, nach welchem Recht (alt oder neue Vorschriften) die spätere Mieterhöhung der Modernisierung durchgeführt werden darf.

Die Entscheidung des Gerichts:
Das OLG folgte der Argumentation des Mieterbundes und entschied, dass die spätere Mieterhöhung nicht nach dem bis zum 31.12.2018 geltenden (und für Vermieter günstigeren) Recht erfolgen kann.

Bei einem Baubeginn erst 11 Monate später ist der gebotene zeitliche Zusammenhang nicht mehr gewahrt. Insbesondere besteht dann die Gefahr einer Aushöhlung des Sonderkündigungsrechts des Mieters aus § 555e BGB. Im Übrigen weist das OLG die Klage ab.

Praxis-Tipp:
Der Mieterverein hat die erste Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht gewonnen und damit das erste Musterfeststellungsurteil überhaupt in Deutschland erstritten.

Gegen das Urteil wurde Revision beim BGH eingelegt (Az.: VIII ZR 305/19), so dass abzuwarten bleibt, wie der BGH den Sachverhalt entscheiden wird. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ