



## Musterfeststellungsklage zur Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme

Der Bundesgerichtshof hat am 18.3.2021 in einem Musterfeststellungsverfahren entschieden, dass ein Vermieter aufgrund der im Dezember 2018 für die Zeit ab Dezember 2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in seiner großen Wohnanlage eine Mieterhöhung nach den bis Ende 2018 geltenden Vorschriften berechnen kann. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten bedarf es nicht.

Im entschiedenen Fall kündigte der Vermieter Ende Dezember 2018 den Mietern Modernisierungsmaßnahmen an, die im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 durchgeführt werden sollten (Anbringung einer Wärmedämmung, Austausch der Fenster, Anbringung von Rollläden etc.). Der Mieter hält die Ankündigung wegen eines fehlenden engen zeitlichen Zusammenhangs zur Durchführung der geplanten Maßnahmen für unwirksam, zumindest wäre 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.