



Telegramm 2/2020

27.01.2020

Stichwörter: Modernisierungsankündigung, energetische Modernisierung

Ihre Ansprechpartnerin: Dr. Helena Klinger

Nutzungshinweise 

BGH: Anforderungen an die Ankündigung bei der energetischen Modernisierung

Mit seinem Urteil vom 18. Dezember 2019 ([VIII ZR 332/18](#)) stellte der BGH klar, dass aus der Ankündigung die energetische Modernisierung sowie die dadurch zu erwartende Energieeinsparung ersichtlich sein müssen. Nicht erforderlich sind bei einer Kombination aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konkrete Angaben der zu erwartenden und die jeweiligen Einzelmaßnahmen betreffenden Energieeinsparungen.

Im streitgegenständlichen Fall hatte die Klägerin für einen bestimmten Zeitraum umfangreiche bauliche Maßnahmen (u. a. Austausch der Fenster und Balkontüren, Sanierung des Bades, Erneuerung der Heizung, Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der Außenfassade sowie eine Dachsanierung) angekündigt. Auch enthielt das Ankündigungsschreiben die Angabe, dass durch die Maßnahmen eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 1,0 auf 0,2 erreicht wird. Nachdem die Beklagten die Zustimmung verweigerten, nahm die Klägerin sie auf Duldung in Anspruch. Das Berufungsgericht hatte den Anspruch der Klägerin verneint, weil die Modernisierungsankündigung bezüglich des Dachs zu unbestimmt sei und eine unzureichend angekündigte Teilmaßnahme dazu führe, dass auch sämtliche übrigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht zu dulden seien.

Der BGH gab der klagenden Vermieterin Recht. Durch die Modernisierungsankündigung sei der Mieter in die Lage zu versetzen, über die Geltendmachung etwaiger Gegenrechte zu entscheiden. Für diese Entscheidung müsse er wissen, ob es sich um eine Modernisierung i. S. des § 555b Nr. 1 BGB handelt und die etwaigen positiven und negativen Folgen der Maßnahmen gegeneinander abwägen können. Zwar seien die Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung geringer als an ein Mieterhöhungsverlangen. Der Mieter bedürfe aber geeigneter Informationen, um eventuell mithilfe von Sachverständigen zu überprüfen, ob infolge der Maßnahmen künftig nachhaltige Energieeinsparungen zu erzielen seien. Im konkreten Fall erachtete es der BGH für ausreichend, wenn aus dem Gesamtzusammenhang der angekündigten Maßnahmen deutlich werde, dass bei einem bislang nicht isolierten oder wärmegeämmten Gebäude künftig durch die Isolierung der Gebäudehülle unter Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) erreicht werde.

Ferner wies der BGH auf Folgendes hin: Nennt die Ankündigung bei einer Kombination aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen Zeitplan und eine Gesamtdauer der Maßnahmen, lässt sich bei einem Entfallen einzelner Bestandteile – anders als bei einem Gesamtkonzept, das einem Neubau gleichkommt – nicht ableiten, dass die übrigen Maßnahmen damit ebenso hinfällig seien.

» [BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019 – VIII ZR 332/18](#)