

## Modernisierungs- ankündigung

**Wird der Beginn der Modernisierungsarbeiten ausweislich des am 4.5.2015 zugegangenen Schreibens für den 3.8.2015 angekündigt, muss der Mieter diese Maßnahme nicht dulden.**

*AG Mitte vom 21.1.2016  
– 122 C 100/15 –, mitgeteilt  
von RA Johann Heinrich Lüth*

Dass die Dreimonatsfrist des § 555 c Abs. 1 Satz 1 BGB sehr ernst genommen werden muss, zeigt diese Entscheidung, wo es um einen Tag ging. Der Vermieter beehrte die Duldung des Anschlusses der Wohnung an das Fernwärmenetz und der Sanierung des Bades als Modernisierungsmaßnahme. Für diese Maßnahmen fehlte es vorliegend jedoch bereits an einer ordnungsgemäßen Ankündigung im Sinne des § 555 c Abs. 1 BGB wegen Nichteinhaltung der Dreimonatsfrist. Denn nach dem Vortrag des Mieters, dem der Vermieter nicht entgegengetreten war, hatte dieser das Schreiben vom 29.4.2015 erst am 4.5.2015 erhalten.

Da der Beginn der Arbeiten ausweislich des Schreibens vom 29.4.2015 für den 3.8.2015 angekündigt worden war, war die Dreimonatsfrist nicht gewahrt. Dies hat nun nicht nur zur Folge, dass der Vermieter drei Monate ab Zugang der Ankündigung warten muss, bis er mit den Arbeiten beginnen kann. Vielmehr ist eine dem § 555 c Abs. 1 BGB nicht genügende Modernisierungsankündigung vollständig nachzuholen, um eine Duldungspflicht begründen zu können. Da dies nicht geschehen war, bestand ein Anspruch des Vermieters auf Duldung der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter nicht.

Weitere angekündigte Maßnahmen, bei denen nicht in Streit stand, dass es sich um erforderliche Erhaltungsmaßnahmen handelte, musste der Mieter hingegen gemäß § 555 a Abs. 1 BGB dulden. Der Vermieter hatte diese Maßnahmen den Anforderungen des § 555 a Abs. 2 BGB entsprechend angekündigt. Die Rechtzeitigkeit der Ankündigung erfordert

hier nicht die Einhaltung einer dreimonatigen Frist; vielmehr sind für die Bemessung der Frist die Dringlichkeit und der Umfang der Maßnahmen entscheidend. Eine fast dreimonatige Frist – wie vorliegend – genügt hier. Weiterhin müssen bei Erhaltungsmaßnahmen Art und Umfang sowie Beginn und Dauer der Arbeiten nur ungefähr angegeben werden. Diesem Erfordernis genügte das Schreiben vom 29.4.2015 ebenfalls.