BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 242/10

Verkündet am:
28. September 2011
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 432, 554; ZPO §§ 253, 531

a) Der Klageantrag auf Duldung der Modernisierung einer Mietwohnung ist hinreichend bestimmt, wenn der erstrebte Duldungserfolg sowie der Umfang der zu duldenden Arbeiten in seinen wesentlichen Umrissen und Schritten im Antrag umschrieben werden.

b) Ist eine Mietwohnung von einer Bruchteilsgemeinschaft vermietet, kann die von der Bruchteilsgemeinschaft beanspruchte Duldung einer Wohnungsmodernisierung gemäß § 432 Abs. 1 Satz 1 BGB auch von einzelnen ihrer Mitglieder aus eigenem Recht klageweise durchgesetzt werden.

c) Eine nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschreiben und nicht jede mögliche Auswirkung mitteilen. Sie muss lediglich so konkret gefasst sein, dass sie den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren, um ihm darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die geplanten Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirken.

BGH, Urteil vom 28. September 2011 - VIII ZR 242/10 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 11. August 2010 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind zusammen mit drei weiteren Personen nach Bruchteilen Eigentümer eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in M. . Sie beabsichtigen, an der Westseite des Hauses Balkone zu errichten, und beanspruchen vom Beklagten, der im Jahre 2000 eine der betroffenen Wohnungen von der damaligen Eigentümerin gemietet hat, die Duldung der Baumaßnahme. Die Durchführung dieser Maßnahme kündigten die hierbei durch die Hausverwaltung T. GmbH vertretenen Miteigentümer dem Beklagten mit Schreiben vom 30. Januar 2009 unter Bezeichnung der nachstehend aufgeführten Arbeiten, einem für den 9. Mai 2009 vorgesehenen Baubeginn und einer veranschlagten Bauzeit von sechs Wochen an. Dabei setzten sie für die Arbeiten innerhalb der Wohnungen jeweils fünf Tage zuzüglich Malerar-

beiten nach einer Trocknungszeit von etwa einer Woche an. Ferner bezifferten sie darin unter Bezugnahme auf eine beigefügte Kostenschätzung den Betrag der voraussichtlichen monatlichen Mieterhöhung mit 121,06 €.

2 Das Amtsgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt, die mit dem genannten Schreiben angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zur Anbringung eines Balkons im Bereich der Westseite seiner Wohnung gegenüber den Klägern und den übrigen Miteigentümern zu dulden, und zwar insbesondere folgende Maßnahmen:

- Anbringung eines Staubschutzes im Arbeitsbereich,
- Demontage und Verlegung sowie Neuanschluss der Heizung und Elektroleitungen sowie Schalter, Steckdosen im betroffenen Wandbereich,
- Ausbau des vorhandenen Fensters, Ausbruch der Fensterbrüstung, Begradigung der Laibungen und Einbau eines neuen Fenstertürelements,
- Installation von Heizung und Elektroinstallationen im betroffenen Wandbereich,
- Einputzen des Fensterelements und der Installationsleitungen zunächst mit Grundputz, anschließend mit streichfähigem Endputz,
- Malerarbeiten im Bereich der betroffenen Flächen,
- Aufstellung eines Arbeits- und Schutzgerüsts an der Fassadenwestseite des betroffenen Anwesens bis zur Höhe der Traufe,
- Öffnung der Fassadenverkleidung und Wiedermontage nach Abschluss der Balkon- und Fensteranbauarbeiten,
- Setzen von Zugankern und Auflagenkonsole in die Fassade,
- Aufstellen des Balkonpodests und Anbringung des Geländers.

3 Darüber hinaus hat das Amtsgericht den Beklagten "verpflichtet", den Miteigentümern, der Hausverwaltung sowie den beauftragten Handwerkern und Architekten zur Durchführung der genannten Maßnahmen Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt er sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Klage sei zulässig. Insbesondere sei dem Klageantrag unter Berücksichtigung der dabei in Bezug genommenen Modernisierungsankündigung mit hinreichender Sicherheit zu entnehmen, was vom Beklagten verlangt werde. Entgegen einer im Schrifttum vertretenen Auffassung sei es nicht nötig, dass der Antrag bereits allen Anforderungen genüge, die an eine Mitteilungspflicht des Vermieters gemäß § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB zu stellen seien. Denn die Frage der in § 554 BGB geregelten Duldungspflicht könne nicht bereits in die von Amts wegen vorzunehmende Prüfung zur Zulässigkeit der Klage vorverlagert werden.

7 Ebenso seien die Kläger prozessführungsbefugt. Nach der vorgelegten notariellen Urkunde vom 29. Mai 2006 bestehe am Mietgrundstück eine Bruchteilsgemeinschaft zwischen den Klägern und den weiteren Eigentümern. Dies habe zur Folge, dass es sich bei der im Streit stehenden Duldungspflicht um eine im Rechtssinne unteilbare Leistung handele, deren Erfüllung die Kläger nach Maßgabe der hier gewahrten Anforderungen des § 432 Abs. 1 Satz 1 BGB beanspruchen könnten.

8 In der Sache werde die genannte Modernisierungsankündigung zwar nicht den Bestimmtheitsanforderungen des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB gerecht, so dass der Beklagte an sich nicht zur Duldung verpflichtet sei. Denn ein Mieter müsse in der Lage sein, sich nach den Angaben in der Mitteilung genaue Vorstellungen darüber zu machen, welche Modernisierungsmaßnahmen geplant

seien. Eine ungefähre stichwortartige Beschreibung der Arbeiten reiche dazu in aller Regel nicht aus. Vielmehr sei die Art der Maßnahme möglichst genau, und zwar nach Möglichkeit unter Beifügung genauer Baupläne, mitzuteilen. Das sei in der Modernisierungsankündigung nicht erfolgt. So finde sich hinsichtlich der durchzuführenden Installationsarbeiten zu Art und Umfang lediglich die pauschale Mitteilung: "Heizung und Elektro-Rohinstallation im betr. Wandbereich". Hieraus ergebe sich aber nicht, welcher Wandbereich genau betroffen sei oder wo genau die Elektro-Rohinstallation erfolgen solle. Auch die Angabe, dass der bestehende Heizkörper entfernt werde und der Heizkörper vor dem Nordfenster entsprechend aufgerüstet werde, sei nicht hinreichend konkret, da hieraus nicht hervorgehe, ob der bestehende Heizkörper vergrößert werden solle und wie sich die beabsichtigte Umrüstung auswirke. Ebenso wenig sei die genaue Lage des anzubringenden Balkons beschrieben, da sich aus dem Ankündigungsschreiben lediglich ergebe, dass die Balkone jeweils an der Westseite der Wohnungen angebracht werden sollten. Es sei den Klägern jedoch zuzumuten gewesen, insoweit einen Bauplan mit genauer Lagebezeichnung beizufügen. Auch die vorliegend erfolgte Beifügung eines Lichtbilds mit einem ähnlichen Balkon genüge dazu nicht. Darüber hinaus sei der Beginn der Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung unklar bezeichnet.

9 Gleichwohl könne sich der Beklagte nicht darauf berufen, dass die Kläger ihre Mitteilungspflicht schlecht erfüllt hätten. Denn er habe erstmals im Berufungsrechtszug gerügt, dass die Modernisierungsankündigung nicht den Anforderungen des § 554 Abs. 3 BGB genüge. Bei dieser Rüge handele es sich um ein neues Verteidigungsmittel im Sinne von § 531 Abs. 2 ZPO, welches er mit neuem Tatsachenvorbringen dahin unterlegt habe, dass nicht ersichtlich sei, wo die Balkone angebracht werden sollten, und dass sowohl der zeitliche Umfang der Arbeiten als auch die genaue Lage der für die Heizungs- und Elektroanschlüsse zu verlegenden Leitungen unklar seien. Dieser Vortrag hätte jedoch bereits in erster Instanz gehalten werden können und müssen. Selbst wenn

man hierin nur Rechtsausführungen sehen wollte, seien diese nicht mehr zu berücksichtigen, da in erster Instanz die Vereinbarkeit der Modernisierungsankündigung mit § 554 Abs. 3 BGB jedenfalls nicht bestritten worden sei und deren erstmaliges Bestreiten in der Berufungsinstanz ebenfalls nach § 531 Abs. 2 ZPO nicht zulassungsfähig sei.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

11 Das Berufungsgericht, das ohne Rechtsfehler die Klage für zulässig erachtet und die Kläger zur Durchsetzung des geltend gemachten Anspruchs als befugt angesehen hat, ist zwar unzutreffend davon ausgegangen, dass der Beklagte mit seinen auf Mängel der Modernisierungsankündigung gestützten Einwendungen gegen die von den Klägern gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB beanspruchte Duldung der vorgesehenen Baumaßnahmen zur Balkonanbringung gemäß § 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen sei. Gleichwohl hat die Revision keinen Erfolg, weil diese Einwendungen in der Sache nicht durchgreifen und die Modernisierungsankündigung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts den Anforderungen des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB gerecht wird.

12 1. Ohne Erfolg beanstandet die Revision, dass das Berufungsgericht den vorstehend bezeichneten Klageantrag auf Duldung der darin genannten Modernisierungsmaßnahmen für hinreichend bestimmt im Sinne von § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO erachtet und es gebilligt hat, dass das Amtsgericht nach diesem Antrag gegen den Beklagten erkannt hat.

13 a) Allerdings wird im mietrechtlichen Schrifttum angenommen, dass die vom Mieter zu duldenden Maßnahmen im Klageantrag nach Art, Umfang, Be-

ginn und Dauer in hinreichend genauer Vereinzelung umschrieben werden müssen. Dabei wird - der Modernisierungsankündigung entsprechend - hinsichtlich Art und Umfang eine genaue und umfassende, gegebenenfalls durch Bezugnahme auf beigefügte Skizzen oder Baupläne ergänzte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen bis hin zur genauen Angabe von Ort und Abmessungen ihrer Vornahme und der jeweils vorgesehenen Ausführungsart gefordert (Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 554 Rn. 45, 64; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn XIV 72; Gies, NZM 2003, 545, 546). Auch in der Instanzrechtsprechung gehen die Konkretisierungsanforderungen bisweilen dahin, dass etwa bei Rohrleitungsverlegungen der genaue horizontale und vertikale Verlauf der Rohrleitungen anzugeben sei und lediglich ungefähre Verlaufsangaben nicht ausreichten (KG, GE 2004, 1231 mwN).

14 b) Dem kann - wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt - in dieser Weite nicht gefolgt werden. Insbesondere übersehen diese am Inhalt der Modernisierungsankündigung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB orientierten Sichtweisen, dass es bei Formulierung der Duldungspflicht im Antrag nicht darum geht, dem Mieter eine hinreichende Entscheidungsgrundlage über die Bedeutung und die Auswirkungen der Maßnahme zu vermitteln, um ihm auf diese Weise eine Beurteilungsgrundlage für seine Entscheidung an die Hand zu geben, ob er die Maßnahme dulden will und wie er sich im Falle einer Duldungspflicht in seinen Dispositionen (eigene Zeitplanung, Änderung der Nutzungsmöglichkeiten, Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB usw.) darauf einstellen will. Der Antrag dient vielmehr nur dazu, die zu duldenden Handlungen so genau zu umschreiben, dass sie die hinreichende Grundlage für eine nach § 890 ZPO vorzunehmende Zwangsvollstreckung bilden können.

15 Zwar müssen Anträge, mit denen die Duldung von Handlungen verlangt wird, die zu duldenden Handlungen so genau bezeichnen, dass der in Anspruch genommene Schuldner im Falle einer dem Antrag entsprechenden gerichtlichen

Entscheidung eindeutig erkennen kann, was von ihm verlangt wird. Denn diese Prüfung darf grundsätzlich nicht in das Vollstreckungsverfahren verlagert werden, da es nicht dessen Aufgabe ist zu klären, wie die zu vollstreckende Handlung oder Unterlassung aussieht; es ist vielmehr auf eine Klärung der Frage beschränkt, ob der Schuldner der ihm gebotenen Verpflichtung nachgekommen ist. Gleichwohl sind bei Duldungsanträgen gewisse Verallgemeinerungen häufig unvermeidlich, weil andernfalls die Möglichkeit, gerichtlichen Rechtsschutz zu erlangen, durch prozessuale Anforderungen unzumutbar erschwert würde (BAG, NZA 2010, 1365, 1366 mwN). Aus dem gleichen Grunde kann eine Verurteilung zur Duldung auch ohne ausdrücklichen Ausspruch die Verpflichtung zu positivem Tun enthalten, wenn der Schuldner - wie hier hinsichtlich der gleichzeitig erkannten Verpflichtung zur Zutrittsgewährung - seiner Duldungspflicht nur dadurch gerecht werden kann, dass er daneben zugleich positive Handlungen vornimmt, die erforderlich sind, um den rechtmäßigen Zustand zu erreichen. Denn auch insoweit würde eine Zwangsvollstreckung unzumutbar erschwert, wenn der Gläubiger statt dessen darauf verwiesen werden müsste, jeweils einzelne Handlungstitel für die nach Art und Umfang in der Regel nicht hinreichend voraussehbaren Handlungen zur Erreichung des beschriebenen Duldungserfolges zu erwirken (vgl. BGH, Beschluss vom 25. Januar 2007 - I ZB 58/06, WM 2007, 1416 Rn. 17 f.).

16 Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und dem Schuldner auf der einen Seite die hinreichende Erkenntnismöglichkeit zu eröffnen, was von ihm an zu duldenden Handlungen verlangt wird, auf der anderen Seite die Zwangsvollstreckungsmöglichkeiten des Gläubigers aber auch nicht unzumutbar zu erschweren, genügt es, dass der erstrebte Duldungserfolg sowie der Umfang der zu duldenden Arbeiten - wie hier - in seinen wesentlichen Umrissen und Schritten im Antrag umschrieben werden. Das gilt umso mehr, als sich im Zuge der Bauausführung noch gewisse Änderungen oder Konkretisierungen im Detail ergeben können und selbst § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB mit seiner inhaltlich

weitergehenden Ankündigungspflicht dem Rechnung trägt, indem neben der Art der Maßnahme lediglich deren voraussichtlicher Umfang mitgeteilt werden muss.

17 Ebenso wenig verlangt der Ausspruch der Duldungspflicht die Mitteilung eines exakten zeitlichen Rahmens für die zu duldenden Handlungen. Hier hat der erkannte Duldungsausspruch auf die Modernisierungsankündigung vom 30. Januar 2009 und den darin enthaltenen Zeitplan Bezug genommen, in dem der voraussichtliche Beginn der Maßnahmen mitgeteilt und deren voraussichtlicher zeitlicher Ablauf umrissen war. Das genügt zu einer hinreichenden zeitlichen Bestimmbarkeit der Duldungspflicht. Denn andernfalls würde jede Verzögerung bei Beginn und Durchführung der Maßnahmen den Titel entwerten, und zwar selbst dann, wenn die Verzögerung nur unwesentlich oder vom Vermieter nicht zu vertreten ist, etwa weil die Bauhandwerker verzögert beginnen oder ausführen oder - wie hier - ein Maßnahmenbeginn durch Widerspruch von Mieterseite hinausgezögert wird. Dies würde für die Kläger jedoch zu einer unzumutbaren Erschwerung ihres gerichtlichen Rechtsschutzes führen, ohne dass dem ein berechtigtes Interesse des Beklagten an einer sonst nicht möglichen hinreichenden Bestimmbarkeit des Zeitraums seiner Duldungspflicht entgegenstünde.

18 2. Anders als die Revision meint, ist das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler davon ausgegangen, dass die Kläger gemäß § 432 BGB ohne Mitwirkung der übrigen Miteigentümer berechtigt sind, vom Beklagten die gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB beanspruchte Duldung der ihm angekündigten Modernisierungsmaßnahme zu verlangen. Es braucht nicht entschieden zu werden, ob es sich bei dem Klagerecht aus § 432 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach dann, wenn mehrere eine unteilbare Leistung zu fordern haben, der Schuldner, sofern sie nicht Gesamtgläubiger sind, nur an alle gemeinschaftlich leisten und jeder Gläubiger nur die Leistung an alle fordern kann, um einen die Zulässigkeit der

Klage betreffenden Fall der gesetzlichen Prozessstandschaft im Sinne von § 51 Abs. 1 ZPO handelt (so etwa MünchKommBGB/Karsten Schmidt, 5. Aufl., § 741 Rn. 49; Musielak/Weth, ZPO, 8. Aufl., § 51 Rn. 23) oder um einen lediglich die materielle Anspruchsberechtigung betreffenden Fall der Aktivlegitimation (so etwa MünchKommZPO/Lindacher, 3. Aufl., Vor §§ 50 ff. Rn. 53 mwN). Jedenfalls sind die Kläger gemäß § 432 Abs. 1 Satz 1 BGB kraft eigenen Rechts und damit als Partei zur klageweisen Durchsetzung der beanspruchten Duldung befugt (vgl. RGZ 70, 32, 34 f.).

19 a) Die Kläger sind in Rechtsgemeinschaft mit weiteren Personen Eigentümer nach Bruchteilen des in Rede stehenden Mietgrundstücks im Sinne von §§ 741 ff. BGB und als solche Vermieter der dem Beklagten überlassenen Wohnung. Nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Kläger und die weiteren Bruchteilseigentümer, hierbei in zulässiger Weise jeweils vertreten durch die Hausverwaltung T. GmbH (vgl. Sternel, aaO Rn. VII 151; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 554 Rn. 42), dem Beklagten unter dem 30. Januar 2009 die im Streit stehenden Modernisierungsmaßnahmen angekündigt und bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 BGB (dazu nachstehend unter II 4 a) auf diese Weise - die Ordnungsmäßigkeit der Ankündigung vorausgesetzt (dazu nachstehend unter II 4 b) - eine Duldungspflicht des Beklagten fällig gestellt (vgl. OLG Saarbrücken, Urteil vom 20. Dezember 2010 - 8 U 507/09, juris Rn. 38; KG, GE 2007, 907; OLG München, WuM 1991, 481, 482; jeweils mwN; Sternel, aaO Rn. VII 150; Staudinger/Emmerich, aaO § 554 Rn. 41; MünchKommBGB/Bieber, aaO, § 554 Rn. 34).

20 b) Der Revision kann nicht gefolgt werden, soweit sie meint, der Anspruch auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen könne nicht einem von § 432 BGB erfassten Anspruch mehrerer Eigentümer auf Zahlung der Miete gleichgesetzt werden. Denn diese Vorschrift, die bereits nach ihrem Wortlaut

den Kreis der von ihr erfassten Forderungen nicht beschränkt, betrifft bei Vermietung eines in Bruchteilseigentum stehenden Grundstücks durch die Bruchteilsgemeinschaft alle Forderungen aus dem Mietverhältnis beziehungsweise aus der Benutzung des Grundstücks, da diese Forderungen - wie nicht zuletzt § 754 Satz 2 BGB zeigt - ungeachtet einer Teilbarkeit im natürlichen Sinne jedenfalls nach dem Wesen der Gemeinschaft im Rechtssinne auf eine unteilbare Leistung gerichtet sind (BGH, Urteile vom 11. Juli 1958 - VIII ZR 108/57, NJW 1958, 1723; vom 29. Januar 1969 - VIII ZR 20/67, WM 1969, 396 unter I 2; vom 19. Oktober 2000 - IX ZR 255/99, WM 2000, 2457 unter III, insoweit in BGHZ 145, 352 nicht abgedruckt; Staudinger/Noack, BGB, Neubearb. 2005, § 432 Rn. 20, 22 f.). Das gilt auch für die vorliegend beanspruchte Duldung nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB, die jeder Teilhaber gemäß § 432 BGB selbständig in der Weise geltend machen kann, dass er - wie hier - Duldung gegenüber allen Miteigentümern fordert.

21 3. Die Revision rügt aber mit Recht, dass das Berufungsgericht den Beklagten mit seinen auf Mängel der Modernisierungsankündigung gestützten Einwendungen gemäß § 531 Abs. 2 ZPO für ausgeschlossen erachtet hat.

22 Das Berufungsgericht hat übersehen, dass der Ausschluss neuer Angriffs- und Verteidigungsmittel im Berufungsrechtszug, auch soweit sie im ersten Rechtszug aus Nachlässigkeit nicht geltend gemacht worden sind, nicht für unstreitige Tatsachen gilt. Unter "neue Angriffs- und Verteidigungsmittel" im Sinne des § 531 ZPO fällt vielmehr nur streitiges und beweisbedürftiges Vorbringen. Nicht beweisbedürftiges Vorbringen hat das Berufungsgericht dagegen gemäß § 529 Abs. 1 ZPO seiner Entscheidung ohne Weiteres zugrunde zu legen, selbst wenn es sich dabei um zu erhebende Einreden oder auszuübende Gestaltungsrechte handelt, sofern die sie begründenden Tatsachen unstreitig sind (BGH, Beschluss vom 23. Juni 2008 - GSZ 1/08, BGHZ 177, 212 Rn. 9 ff.; Senatsurteil vom 20. Mai 2009 - VIII ZR 247/06, NJW 2009, 2532 Rn. 15 f.;

BGH, Urteil vom 2. Februar 2010 - VI ZR 82/09, NJW-RR 2010, 664 Rn. 7; jeweils mwN). So liegt der Fall hier.

23 Dass für den Aussagegehalt der Modernisierungsankündigung (streitige) Umstände zu berücksichtigen wären, die außerhalb dieses Ankündigungsschreibens liegen, der Aussagegehalt sich also nicht oder nicht allein aus dem Schreiben selbst erschließt, ist weder vom Berufungsgericht festgestellt worden noch sonst ersichtlich. Im Gegenteil hat das Berufungsgericht das Ankündigungsschreiben anhand der von ihm angelegten Beurteilungsmaßstäbe vollständig darauf überprüft, ob es den inhaltlichen Anforderungen des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB genügt, und hierauf gestützt eine Duldungspflicht des Beklagten bereits abschließend verneint. Um den Informationsgehalt des Ankündigungsschreibens beurteilen zu können, bedurfte es mithin aus der Sicht des Berufungsgerichts keines Rückgriffs auf über den Inhalt des Schreibens hinausgehende streitige Tatsachen.

24 4. Gleichwohl bleibt die Revision ohne Erfolg, weil sich die Entscheidung aus anderen Gründen als richtig darstellt (§ 561 ZPO). Denn auch unter Einbeziehung des verfahrensfehlerhaft übergangenen Vorbringens des Beklagten hätte das Berufungsgericht dem von den Klägern geltend gemachten Duldungsanspruch stattgeben müssen.

25 a) Soweit der Duldungsanspruch nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB voraussetzt, dass die Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache dient, hat das Berufungsgericht sich auf die erstinstanzliche Feststellung bezogen, wonach durch den Einbau eines bisher nicht vorhandenen Balkons die Wohnverhältnisse verbessert würden. Das entspricht einer verbreiteten, mit der insoweit maßgeblichen Verkehrsanschauung im Einklang stehenden Sichtweise in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum, nach der die Anbringung eines Balkons jedenfalls im städtischen Bereich üblicherweise als Maßnahme zur Wohnwertver-

besserung angesehen wird (LG Berlin, NZM 1998, 189; ZMR 2004, 193; LG Wiesbaden, WuM 2003, 564, 565; Blank/Börstinghaus, aaO Rn. 16; Staudinger/ Emmerich, aaO, § 554 Rn. 24), und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

26 b) Das Berufungsgericht hat jedoch, wie die Revisionserwiderung mit ihrer Gegenrüge zutreffend geltend macht, die Anforderungen an den Inhalt der gemäß § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB zu übermittelnden Modernisierungsankündigung überspannt. Nach dieser Bestimmung hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art und voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung mitzuteilen. Wie konkret die Mitteilung sein muss, um dem Mieter die für die Beurteilung seiner Lage, insbesondere für eine Duldungspflicht, notwendigen Kenntnisse darüber zu verschaffen, welche Modernisierungsmaßnahmen der Vermieter durchzuführen beabsichtigt, in welcher Weise die Wohnung durch diese Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirken, ist allerdings umstritten.

27 aa) In der Instanzrechtsprechung wie auch im Schrifttum wird teilweise angenommen, dass etwa bei einer - auch hier im Zuge der Balkonerrichtung vorzunehmenden - Verlegung einer Sammelheizung der Vermieter die Anzahl, die Bauart und den Ort der Aufstellung der Heizkörper sowie den horizontalen und vertikalen Verlauf der Rohrleitungen benennen müsse, um dem Mieter eine genaue Vorstellung von der Neugestaltung der Wohnung zu vermitteln. Das mache es in aller Regel sogar erforderlich, dem Mieter einen Auszug aus dem Bauplan zu übermitteln, der den Umfang der Arbeiten einschließlich vorgesehener Wandöffnungen und Durchbrüche aufzeige (LG Hamburg, WuM 1990, 18; WuM 1992, 121; Blank/Börstinghaus, aaO Rn. 45; Sternel, aaO Rn. VII 159; noch weitergehend etwa Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 10. Aufl.,

§ 554 BGB Rn. 265, 267; LG Berlin, Beschluss vom 2. Juli 2004 - 67 T 52/04, juris Rn. 5, das zudem eine Gegenüberstellung von erstrebtem und vorhandenem Ausstattungsbestand verlangt). Ebenso wird zu den Mitteilungsanforderungen an den Maßnahmenbeginn und Maßnahmenablauf angenommen, dass nicht nur die voraussichtlichen Termine für Beginn und Ende der Maßnahmen überhaupt, sondern auch für die einzelnen Etappen, die unterschiedliche Beeinträchtigungen mit sich bringen können, im Ankündigungsschreiben zu benennen seien (LG Hamburg, WuM 2005, 60, 61; Blank/Börstinghaus, aaO Rn. 46) beziehungsweise hinsichtlich der Innenmaßnahmen eine genauere Zeiteingrenzung und Zeitspanne erforderlich sei (Eisenschmid, juris PR-MietR 25/10 Anm. 5 unter C). Eine lediglich ungefähre, stichwortartige Beschreibung der Arbeiten und Abläufe wird demgegenüber nicht für genügend angesehen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO Rn. 267; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 554 Rn. 23 d).

28 bb) Diese Anforderungen gehen zu weit (ebenso auch KG, GE 2007, 907; LG München I, ZMR 2009, 453, 454 f.; Beyer GE 2009, 943, 947 f.; MünchKommBGB/Bieber, aaO, Rn. 35; Staudinger/Emmerich, aaO, Rn. 44 mwN). Der Gesetzgeber hat sich bei der Neufassung des § 554 Abs. 3 BGB im Zuge des Mietrechtsreformgesetzes gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt der Modernisierungsmitteilung des Vermieters ausgesprochen und die zuvor vertretenen Maßstäbe dahin abgesenkt wissen wollte, dass der Vermieter nur noch den voraussichtlichen Umfang und Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme mitteilen sollte, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Vermieter zu dem vom Gesetz vorgeschriebenen Mitteilungszeitpunkt zu präziseren Angaben häufig gar nicht in der Lage sein wird (BT-Drucks. 14/4553 S. 36 f., 49 f.).

29 Auch der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck verlangt in der Regel nicht, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungs-

maßnahme in der Ankündigung beschrieben und jede mögliche Auswirkung mitgeteilt wird.

30 Sie muss auf der einen Seite zwar den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung tragen, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren, um ihm darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch diese Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirken, und ihm so eine sachgerechte Beurteilung der sich daraus ergebenden Lage, insbesondere hinsichtlich seiner Duldungspflicht, der für ihn zu treffenden Maßnahmen und der gegebenenfalls zu ziehenden vertragsrechtlichen Konsequenzen, ermöglichen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 37).

31 Auf der anderen Seite ist aber auch zu berücksichtigen, dass die in § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB geregelte Mitteilungspflicht nicht darauf abzielt, die in § 554 Abs. 2 BGB näher geregelte sachliche Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen einzuschränken, sondern dass sie dem Mieter lediglich einen ergänzenden Schutz bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gewähren soll (vgl. Senatsurteil vom 19. September 2007 - VIII ZR 6/07, WuM 2007, 630 Rn. 15). Die Verwirklichung dieses ergänzenden Schutzes darf deshalb - wovon auch der Gesetzgeber ausgegangen ist (BT-Drucks. 14/4553, aaO) - nicht so weit gehen, dass einem Vermieter die Durchführung gesetzlich zulässiger Modernisierungsmaßnahmen durch eine Handhabung der Mitteilungsanforderungen erschwert wird, die über das zum Schutz des Mieters gebotene Maß hinausgeht und auf diese Weise den Modernisierungsanspruch des Vermieters unvertretbar verkürzt (BayObLG, NZM 2001, 89; MünchKommBGB/Bieber, aaO, Rn. 36; jeweils unter Hinweis auf BVerfGE 79, 80, 84 f.).

32 c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wird die Modernisierungsankündigung der Kläger - wie der Senat nach dem festgestellten Sachverhalt selbst beurteilen kann - diesen Anforderungen gerecht. Der an der Westseite des Hauses anzubringende Balkon ist in der Ankündigung mit seiner Gestaltung und den vorgesehenen Abmessungen ebenso beschrieben wie die außerhalb und innerhalb der Wohnung unter Angabe ihres voraussichtlichen zeitlichen Ablaufs im Einzelnen vorzunehmenden Arbeiten und Arbeitsschritte. Die voraussichtliche Lage des Balkons vor einem bisherigen Wohnzimmerfenster, unter dem der im Zuge der Arbeiten zu entfernende Heizkörper angebracht ist, dessen Heizleistung durch Aufrüstung eines näher beschriebenen anderen Heizkörpers übernommen werden soll, erschließt sich dem Beklagten ohne Weiteres. Gleiches gilt für die im betroffenen Wandbereich liegenden und deshalb zwangsläufig zu ändernden Heizungs- und Elektroinstallationen sowie die dazu vorzunehmenden Putz- und Malerarbeiten. Die Ankündigung ist mithin bei Anlegung objektiver Maßstäbe geeignet, dem Beklagten das von § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB geforderte hinreichende Bild von dem zu vermitteln, was mit der geplanten Balkonanbringung voraussichtlich an Änderungen auf ihn zukommt. Exakte Angaben zu Zeitpunkt und Abfolge der einzelnen Arbeiten oder Arbeitsschritte etwa nach Maßgabe eines beizufügenden Bauzeitenplans werden da-

bei entgegen der Auffassung der Revision vom beschriebenen Zweck der Modernisierungsankündigung nicht gefordert.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG München, Entscheidung vom 15.10.2009 - 472 C 13274/09 -
LG München I, Entscheidung vom 23.06.2010 - 15 S 22014/09 -