

## § RECHT GEHABT? §

### Muss ein Vermieter vor einer Modernisierung die Modernisierungsmaßnahme ankündigen, wenn er nach der Modernisierung die Miete erhöhen will?

**Hintergrund:** Welcher Mieter freut sich nicht, wenn der Vermieter einem großzügig ankündigt, dass er das Haus renovieren will. Oft soll eine komplette Grundsanierung vorgenommen werden in Form von Ausbau, Dämmung der Fassade, Renovierung des Hausflurs oder sogar Einbau eines Fahrstuhls. Der Mieter freut sich, dass er die Einkäufe nun nicht mehr bis in die vierte Etage schleppen muss sondern bequem per Aufzug seine Wohnung erreichen kann. Der Vermieter freut sich, dass er nach der Modernisierung höhere Mieten für seine Wohnung verlangen kann. Denn nichts ist umsonst. Nach dem Motto „Je früher desto besser“ macht sich der Vermieter rasch ans Werk und modernisiert das gesamte Haus. Als Krönung baut er dann tatsächlich auch noch einen Fahrstuhl ein.

Soweit so gut. Bislang wurde vom Mieter wenig abverlangt, bis auf die zu ertragenden Lärmbeeinträchtigungen. Aber nachdem der Mieter das schöne Ergebnis sieht und schon die ersten Getränkekästen bis nach oben in die vierte Etage mit dem Aufzug gefahren hat, ist der Ärger mit den Handwerkern schnell vergessen. Doch auf einmal trüdt ein Brief des Vermieters ins Haus, in dem er die Miete um saftige 10% erhöht.

**Antwort:** Daher stellt sich die Frage, ob der Vermieter die Miete erhöhen kann, auch wenn er die Modernisierungsmaßnahme und damit einhergehende mögliche Mieter-

höhung nicht angekündigt hat. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage zuletzt in seiner Entscheidung vom 2. März 2011, VIII ZR 164/10 grundsätzlich mit „Ja“ beantwortet. Zwar müsse der Vermieter die Maßnahme vorher ankündigen, damit der Mieter gegebenenfalls von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen kann. Nur durch die Ankündigung wird der Vermieter in die Lage versetzt, die Duldung der Modernisierung gegebenenfalls auch zwangsweise durchzusetzen. Die fehlende Ankündigung wirkt sich jedoch nicht auf die Berechtigung des Vermieters aus die Miete angemessen zu erhöhen. Denn, so die Richter des Bundesgerichtshofs, der Mieter werde schon ausreichend dadurch geschützt, dass sich die Frist, zu der die Mieterhöhung wirksam wird, um sechs Monate verlängert (§ 595 b Abs. 2 BGB).

**Fazit:** Wer sich zunächst über die vorzunehmende Modernisierung freut, sei es der Vermieter über die höhere Miete oder der Mieter über die Verbesserung der Wohnlage, so sollte man die Maßnahme und die vorzunehmende Mieterhöhung rechtzeitig abstimmen. Andernfalls bleibt dem Mieter nur von seinem Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung Gebrauch zu machen. Der Vermieter kann dann versuchen seine Wohnung am freien Markt besser zu vermarkten und so einen höheren Mietzins zu erzielen.

Dipl.-Jur. Marcel Taskin,  
Rechtsanwalt  
in Duisburg-Meiderich

## 100 Jahre Stadtpark Meiderich

Der Meidericher Bürgerverein hatte eingeladen und zahlreiche Bürgerinnen und Bürger sind zum 100-jährigen Bestehen des Meidericher Stadtparks erschienen.

Um 11.00 Uhr ertönte am 29. Mai bei herrlichem Wetter das Bläserensemble des Meidericher Hegerings und eröffnete das Fest am Biergarten. Emil Höfken begrüßte die Gäste und gab das Mikrofon an Guido Jansen weiter, der das abwechslungsreiche Programm moderierte. Es folgten „Die Königtreuen“ vom Männerchor der König-Brauerei, der Flöten- und Schulchor der GGS Zoppenbrückstraße, die

Dance Factory minis und kids sowie die Gruppe Akkordeonsounds der Niederheinischen Musik- und Kunstschule der Stadt Duisburg. Zwischen den Darbietungen hörten die Besucher diverse Festreden und Grußworte zum 100-jährigen Stadtpark-Jubiläum mit persönlichen Erinnerungen von Landesinnenminister Ralf Jäger, Bezirksbürgermeisterin Daniela Stürmann und Pastor Frank Hufschmidt. Eine kleine Fotoausstellung der Kunstobjekte im Stadtpark von Günter Gilat rundete das Angebot ab. Dem Anlass entsprechend konnte man eine Broschüre des Meidericher Bürger-

eins erwerben, die die Geschichte des Meidericher Stadtparks in Wort und Bild umfasst.

Wollen wir hoffen, dass uns der Meidericher Stadtpark als Naherholungsgebiet noch lange erhalten bleibt.



## Herzlichen Glückwunsch zur diamantenen Hochzeit



Rita (82) und Josef (81) Rölcke aus Meiderich feierten am 12. Mai 2011 ihre diamantene Hochzeit. Robert Philipps, stellvertretender Bezirksbürgermeister, überbrachte die herzlichen Glückwünsche der Stadt Duisburg sowie der Ministerpräsidentin und überreichte dazu einen Blumenstrauß, eine Urkunde und Präsent.

Rita und Josef Rölcke sind 1966 nach Meiderich gekommen und wohnen seitdem in derselben Wohnung Am Mismahshof. Die Tochter ist nach Oberhausen-Schmachtendorf gezogen, während der Sohn in Meiderich-Berg lebt. Wir wünschen dem Paar alles Gute zur diamantenen Hochzeit und noch viele, gesunde gemeinsame Jahre.

## Verletzt, gequält und jetzt gerettet!

Was hat man ihm nur angetan? Der arme Welpe Leon braucht dringend Operationen und tierärztliche Behandlungen.

Schwer verletzt hat man ihn auf einem Parkplatz in Rumänien gefunden. Was genau passiert ist, weiß keiner, aber eins ist klar: Leon hat

mit seinen ca. 9 Monaten (geb. ca. August 2010) schon so viel Schreckliches erlebt! Vielleicht hat man versucht, ihn zu erschlagen oder er ist mit seiner kleinen Schnauze in eine Schlagfalle geraten. Darum braucht der Welpe jede Hilfe. Leon ist bei all seinem Leid ein so frohlicher und lebensbejahender kleiner Welpe geblieben, der nur leben will, wie seine anderen Artgenossen auch.

Wir wollen Leon helfen und dafür sorgen, dass es ihm gesundheitlich wieder besser geht und vielleicht kann man durch eine Operation seine Schnauze wieder etwas her-

stellen, damit er wieder ein glückliches Leben hat. Wer kann etwas spenden? Für Leon zählt jeder Euro und er hat es wirklich verdient, dass man ihm hilft.

Näheres erfahren Sie beim Ehepaar Franz: (02 03) 43 55 88 oder auf der Internetseite [www.tiere-in-not-duisburg.de](http://www.tiere-in-not-duisburg.de)

**Spendenkonto:**  
Tiere in Not Duisburg  
Waltraud Franz  
Konto-Nr. 0905 490 441  
BLZ 300 209 00  
Targobank Düsseldorf  
Verwendungszweck:  
Welpe Leon

