

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Grundlegende Veränderungen der Mietsache sind keine Modernisierung im Rechtssinne

Werden ältere Wohngebäude veräußert, will oftmals der Erwerber wesentliche Umgestaltungen vornehmen. Handelt es sich hierbei um eine Modernisierungsmaßnahme i. S. d. § 555 b BGB, muss der Mieter diese gem. § 555 d BGB grundsätzlich dulden. Der BGH zieht die Grenze, wenn die Wohnung durch die geplanten Umbauten grundlegend geändert wird.

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hatten die Mieter ein älteres Reihenhaus seit dem Jahre 1986 angemietet. Die monatliche Kaltmiete betrug 463,62 €. Der neue Eigentümer des Reihenhauses beabsichtigte folgende bauliche Maßnahmen durchzuführen:

- Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade, am Dach und an der Bodenplatte
- Austausch der Fenster und Türen
- Einbau leistungsfähiger Elektrostränge im Bereich des Schornsteins
- Verlegung von Leitungen unter Putz
- Veränderung des Zuschnitts der Wohnräume und des Bads
- Entfernung der vorhandenen Heizung und Einbau einer Gasetagenheizung
- Ausbau der vorhandenen Sanitärobjekte im Bad und Einbau einer neuen Badewanne und neuen Duschwanne, neue

- Verfliesung des Bodens und die Herstellung von Anschlüssen für eine Spülmaschine bzw. eine Waschmaschine
- Errichtung eines Wintergartens mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche
 - Ausbau des Spitzbodens über dem Obergeschoss
 - Herstellung einer Terrasse
 - Tieferlegung des Bodenniveaus
 - Einbringung einer neuen Treppe
 - Instandsetzungsmaßnahmen an den Fenstern, der Klingel- und Schließanlage, den Innentüren, an den Kaltwasserleitungen, der Treppe zum Obergeschoss und an dem Abwasseranschluss

Infolge dieser Maßnahmen wollte der neue Eigentümer und Vermieter des Reihenhauses die Kaltmiete auf 2.149,99 € monatlich erhöhen. Die von ihm gegen den Mieter erhobene Klage auf Duldung dieser oben aufgeführten Arbeiten scheiterte in allen Instanzen und letztlich auch beim BGH.

Der Leitsatz des BGH in seinem Urteil vom 21.11.2017 lautet hierzu wie folgt:

Vom Mieter zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 555 b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen unter Hinzufügung neuer Räume (im vorliegenden Fall Errichtung eines Wintergartens und Ausbau des Spitzbodens) und unter Veränderung des Grundrisses (im vorliegenden Fall veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundsätzlich verändern würden.

Der BGH hat zunächst einmal in seinem Urteil hervorgehoben, dass Verträge zu halten sind und dass dieser Rechtssatz auch für Mietverhältnisse gilt. Dies bedeutet, dass der Mieter grundsätzlich verlangen kann, dass der Vermieter während der Mietzeit Einwirkungen auf die Mietsache unterlässt. Hiervon ausgenommen sind bauliche Maßnahmen, die der Mieter als Erhaltungsmaßnahme (§ 555 a BGB) oder Modernisierungsmaßnahme (§ 555 b BGB)

dulden muss. Zu letzterem zählen insbesondere solche, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird (§ 555 b Nr. 4 BGB) bzw. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (§ 555 b Nr. 5 BGB).

Die im vorliegenden Fall vom Vermieter geplanten Maßnahmen sind allerdings nicht, soweit es sich nicht um Instandsetzungsarbeiten handelt, als Modernisierung i. S. d. § 555 b BGB zu werten. Von einer Verbesserung der Mieträume kann dann nicht mehr gesprochen werden, wenn etwas völlig neues geschaffen und eine Identität der Räume nach den Umgestaltungsmaßnahmen nicht mehr gewahrt ist. Gem. BGH zeichnet sich eine Modernisierungsmaßnahme vielmehr dadurch aus, dass sie einerseits

- über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustandes (vgl. § 555 a BGB) hinausgeht

andererseits

- aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas neues entsteht.

Von Modernisierungsmaßnahmen kann daher nicht mehr die Rede sein, wenn diese Maßnahmen den Charakter der Mietsache grundlegend verändern und somit von einer Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwertes der Mietsache (§ 555 b Nr. 4 BGB) oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555 b Nr. 5 BGB) nicht die Rede sein kann.

Es gilt allerdings hierbei zu beachten, dass es der BGH in seinem Urteil offen gelassen hat, ob für einzelne Maßnahmen eine Duldungspflicht des Mieters nach einer anderen Alternative des § 555 b BGB – etwa Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 6 – in Betracht kommt. Will der Vermieter die Duldung der oben aufgeführten Maßnahmen im Einzelnen und losgelöst von einem Gesamtbaukonzept gegen den Mieter durchsetzen, so muss er dies aber in seinem Schreiben an den Mieter, in dem er die Modernisierungsmaßnahmen im Einzelnen ankündigt, ganz klar herausstellen.

Sollten Sie zu Modernisierungsmaßnahmen und deren Durchsetzung Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen, .Rechtsstand: 07.03.2018
