

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0150]

Modernisierung - Grenzen der Duldungspflicht durch den Mieter

Vom Mieter zu dulden Modernisierungsmaßnahmen i.S.v. § 555b Nr. 4 oder 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume (Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens) unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. (...)

BGH, Beschl. v. 21.11.2017 -VIII ZR 28/17

Der Fall:

Der Vermieter eines Reihenhauses plante umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die voraussichtliche Bauzeit sollte 14 Wochen betragen. Insbesondere waren folgende Maßnahmen geplant:

- Hinzufügen eines Wintergartens
- Ausbau des Spitzbodens
- Veränderung des Grundrisses
- veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads
- Anlegung einer Terrasse
- Abriss einer Veranda

Dadurch sollte sich die Kaltmiete von 463,62 € auf 2.149,99 € monatlich erhöhen.

Die Mieter weigerten sich, die durch die Vermieter angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zu dulden.

Das Problem:

Gemäß § 555d Abs. 1 BGB hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme grundsätzlich zu dulden. Modernisierungsmaßnahmen sind u. a. bauliche

Veränderungen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen (§ 555b Nr. 4 BGB) oder solche Maßnahmen, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (§ 555b Nr. 5 BGB).

Die gesetzlichen Formulierungen sind relativ abstrakt, so dass der BGH klären musste, ob der Mieter die in der Summe angekündigten Maßnahmen dulden muss.

Die Entscheidung des BGH:

Bei den von den Vermietern aufgeführten Maßnahmen handelt es sich nicht um Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB - insbesondere nicht nach Nr. 4 oder Nr. 5 dieser Vorschrift -, die von den Mietern zu dulden wären.

Eine Modernisierungsmaßnahme zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde.

Sie beschränken sich nicht auf eine Verbesserung des vorhandenen Bestands, sondern sollen unter anderem dazu führen, dass das Reihenhaus unter Veränderung seines Grundrisses weitere Räume (Ausbau des Spitzbodens; Wintergarten) und einen anderen Zuschnitt der Wohnräume und des Bads erhält. Außerdem sollen eine Terrasse angelegt und der Anbau an der Gartenseite des Hauses (Veranda) abgerissen werden.

Bei derart weitreichenden Maßnahmen kann nicht mehr von einer bloßen Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwerts der

Mietsache (§ 555b Nr. 4 BGB) oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5 BGB) gesprochen werden.

Praxis-Tipp:

Soweit Vermieter planen, umfangreiche bauliche Maßnahmen durchzuführen, wäre zu Beginn zu klären, ob sich der Charakter der Mietsache dadurch grundlegend verändern wird und der Mieter die Maßnahme damit nicht dulden muss. Welche Fälle auf die vorgenannte BGH-Entscheidung anzuwenden sind, sollte durch einen fachkundigen Rechtsanwalt begleitet werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ