

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Vermieter muss weder selber modernisieren, noch Mieterinvestitionen erlauben

BGH, Urteil vom 14. 9. 2011 - VIII ZR 10/11

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Vermieter ist grundsätzlich weder zur Modernisierung der vermieteten Wohnung verpflichtet, noch muss er die Zustimmung zu einer Mietermodernisierung geben.

In diesem Sinne gab der Bundesgerichtshof dem Vermieter Recht. Die klagenden Mieter wollten, nachdem der verklagte Vermieter ihren Wunsch nach Einbau einer Gasetagenheizung ablehnte, dieses Projekt nunmehr auf eigene Kosten durchführen und damit das bereits anderweitig vom Beklagten im Hause beauftragte Unternehmen beauftragen. Der Beklagte lehnte die von den Klägern begehrte Zustimmung ab. Diese Entscheidung begründete er dahingehend, dass der Einbau ihm zu diesem Zeitpunkt keinen finanziellen Vorteil bringe, er hingegen bei Umrüstung vor einer Neuvermietung eine höhere Miete erzielen könne. Tatsächlich hatte der Beklagte bereits mehrere Wohnungen im streitgegenständlichen Haus nach Auszug der Altm Mieter vor der Neuvermietung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet.

Insbesondere bestünde die Pflicht zur Modernisierung auch dann nicht, wenn die Mieter alle Kosten für die Modernisierung selbst übernehmen wollen, so der Senat. Begründet wird diese Entscheidung mit dem verfassungsrechtlich umfassten Interesse des Vermieters, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren. Den Zeitpunkt der Investitionen selbst zu bestimmen und bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage durch die Modernisierung eine deutlich höhere Miete zu erzielen, sah das Gericht als legitim und somit nicht rechtsmissbräuchlich an.

Fazit: Ein Anspruch des Mieters besteht nach der vom Verfassungsgerichtshof Berlin bestätigten Rechtsprechung des Landgerichts Berlin nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB jedoch dann, wenn das Interesse des Mieters an einer Modernisierungsmaßnahme das Interesse des Vermieters an der Substanzerhaltung überwiegt. Das ist der Fall, wenn die Maßnahme zu einer erheblichen Verbesserung der

Wohnqualität führt und dabei nur minimale Eingriffe in die Substanz verursacht, welche mit geringen Mitteln wieder beseitigt werden könnten. Dann kann eine Modernisierungspflicht bestehen.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099