

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Ob es sich um eine Modernisierung der Wohnung handelt hängt von dem aktuellen Zustand der Wohnung ab

BGH, Urteil vom 20.06.2012, VIII ZR 110/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Der Bundesgerichtshof stellte zuletzt fest, dass es grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen ist, ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt. Vertragswidrig vom Mieter vorgenommene bauliche Maßnahmen bleiben jedoch unberücksichtigt. Hiernach richte sich die Duldungspflicht des Mieters.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Wohnung verfügt über eine von der Vormieterin mit Zustimmung des früheren Vermieters und Rechtsvorgängers der Klägerin eingebaute Gasetagenheizung, für die die Beklagten der Vormieterin eine Ablösesumme gezahlt haben. Zuvor war die Wohnung mit Kohleöfen beheizt worden. Die Klägerin begehrte die Anschließung der Wohnung an die Gaszentralheizung, was mit zusätzlichen monatlichen Kosten für die Beklagten verbunden war (monatliche Umlage, höherer Heizkostenvorschuss), jedoch dem Zwecke der Energieeinsparung und der Wohnwerterhöhung diene. Die Beklagten verweigerten mit Erfolg die Duldung und stellten dabei auf die bereits in der Wohnung vorhandene Gasetagenheizung ab.

Der Verpflichtung des Mieters, Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters zu dulden, liegt die Zielsetzung des Gesetzgebers zugrunde, volkswirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen und damit zugleich die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zu fördern. Unter Berücksichtigung dieser Zwecke ist es nicht gerechtfertigt, bei der Frage, ob eine vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme zu einer Verbesserung der Mietsache führt, auf einen fiktiven Zustand unter Außerachtlassung genehmigter Mieterinvestitionen abzustellen. Vielmehr würde sich der Vermieter widersprüchlich verhalten, wenn er einerseits dem Mieter erlaubte, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren, andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung den auf diese Weise vom Mieter geschaffenen rechtmäßigen Zustand unberücksichtigt lassen wollte. Da insofern eine Gasetagenheizung vorhanden war und von der Klägerin kein Beweis dafür geführt wurde, dass die neue Gasheizung tatsächlich deutlich energiesparender ist, gab das Gericht den die Duldung verweigernden Beklagten Recht.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099