

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Wenn Modernisierungspläne des Vermieters mit einer Modernisierung des Mieters kollidieren: Was hat Vorrang, was muss der Mieter dulden und wann kann er wegen unzumutbarer Härte widersprechen?

BGH, Urteile vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 110/11 und 10. Oktober 2012 – VIII ZR 25/12 und VIII ZR 56/12

In nicht weniger als drei Verfahren hatte sich der BGH in den letzten Monaten mit folgender Frage zu befassen:

Ist der Mieter zur Duldung einer geplanten Modernisierungsmaßnahme des Vermieters verpflichtet, wenn er – der Mieter – selbst bereits bestimmte Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt hat?

Die für die Praxis außerordentlich wichtige Frage war in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum bisher außerordentlich umstritten. Deshalb ist die grundsätzliche Klärung dieses Meinungsstreits durch den VIII. Senat des BGH sehr zu begrüßen.

Nach überwiegender Meinung sollte es darauf ankommen, ob die beabsichtigte Maßnahme des Vermieters *im Vergleich* zu dem vom Vermieter geschuldeten Zustand der Wohnung, i.d.R. also *dem Zustand bei Beginn des Mietverhältnisses*, eine Verbesserung der Wohnung darstellen, zu einer Energieeinsparung oder einer sonstigen Modernisierung führen würde. Etwaige Verbesserungsmaßnahmen, die der Mieter selbst vorgenommen hat, sollten bei dem Vergleich sogar dann außer Betracht bleiben, wenn der Vermieter ihnen zugestimmt hatte. Damit sollte verhindert werden, dass der Mieter durch eigene Investitionen eine Modernisierung des Vermieters „blockieren“ könnte. Die *Gegenmeinung* stellte demgegenüber auf den *aktuellen Zustand der Wohnung einschließlich etwaiger Modernisierungsmaßnahmen des Mieters* ab. Der BGH hatte in einem Urteil aus dem Jahr 2008 die Frage offen gelassen, weil es für die damalige Entscheidung hierauf nicht ankam.¹

Die Entscheidungen:

1) Mit Urteil vom 20. Juni 2012² hat der BGH diese Frage nunmehr wie folgt beantwortet (Leitsatz):

Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu

¹ Urteil vom 25. September 2008 – VIII ZR 275/07, WuM 2008, 667 = Grundeigentum 2008, 1485 = NZM 2008, 883 = NJW 2008, 3630 = DWW 2008, 376 = CuR 2008, 142 = ZMR 2008, 264

² VIII ZR 110/11, WuM 2012, 448 = Grundeigentum 2012, 1036 = NJW 2012, 2954 = NZM 2012, 679 = DWW 2012, 295

beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen.

Der BGH begründet dieses Ergebnis damit, dass der Vermieter sich widersprüchlich verhält, wenn er zunächst dem Mieter eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme auf dessen eigene Kosten gestattet und sodann den so geschaffenen neuen und besseren Zustand der Wohnung unberücksichtigt lassen will, um selbst eine ähnliche Maßnahme – naturgemäß verbunden mit einer entsprechenden Mieterhöhung (§ 559 BGB) – durchführen zu können. Dass sich der Vermieter in einem solchen Fall an der zuvor dem Mieter erteilten Erlaubnis für die Modernisierung festhalten lassen muss, führt entgegen der bisher herrschenden Meinung auch nicht zu einer unzulässigen Einschränkung der Dispositionsbefugnis des Vermieters; denn

der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, bauliche Veränderungen mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen.

Dies hat der BGH erst vor einiger Zeit klargestellt.³ Im Übrigen kann der Vermieter eine derartige Erlaubnis an Bedingungen knüpfen und dadurch sicherstellen, dass die Maßnahme des Mieters nicht mit etwaigen späteren Modernisierungsplänen des Vermieters kollidiert.

In dem entschiedenen Fall war die Antwort des BGH geradezu mit Händen zu greifen⁴: Die Mieter hatten die bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen Kohleöfen auf eigene Kosten und mit Zustimmung des Vermieters gegen eine Gasetagenheizung ausgetauscht. Der Vermieter seinerseits wollte die Wohnung nunmehr an die im Haus vorhandene Gaszentralheizung anschließen. Eine *Energieeinsparung* oder eine *Verbesserung der Wohnverhältnisse* wäre dadurch – verglichen mit dem bereits vorhandenen Zustand der Wohnung – zweifellos nicht eingetreten. Mangels einer (weiteren) Modernisierung der Wohnung entfiel damit zwangsläufig auch die Duldungspflicht des Mieters nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB.

2) In der zweiten Entscheidung⁵ war der Sachverhalt nahezu identisch. Auch hier ging es wieder um den Anschluss der Wohnung, die der Mieter mit Zustimmung des Vermieters anstelle des vorhandenen Einzelofens und eines weiteren Heizgeräts bereits mit einer Gasetagenheizung versehen hatte, an die vorhandene Zentralheizung. Der Vermieter verlangte die Duldung dieser Maßnahme durch den Mieter; den Widerspruch des Mieters hielt er für unbeachtlich, weil durch den Anschluss an die Zentralheizung lediglich *ein allgemein üblicher Zustand* hergestellt werde und deshalb der Einwand des Mieters, die zu erwartende Mieterhö-

³ Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11, WuM 2011, 671 = Grundeigentum 2012, 57 = NJW-RR 2012, 262 = NZM 2012, 154 = ZMR 2012, 174

⁴ Der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt; auf die rechtliche Beurteilung hat dies keinen Einfluss.

⁵ Urteil vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 25/12, Grundeigentum 2012, 1555 = WuM 2012, 677 = NJW-RR 2012, 1480

hung bedeute für ihn ein nicht zumutbare Härte, nicht durchgreife (§ 554 Abs. 2 Satz 4 BGB). Auch in diesem Fall hat der BGH einen Duldungsanspruch des Vermieters mit der Begründung verneint, die Wohnung weise (hinsichtlich der Wärmeversorgung) bereits den allgemein üblichen Zustand auf. Dennoch hat er die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, weil eine (duldungspflichtige) Modernisierung jedenfalls unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung in Betracht kam, was das Landgericht – aus seiner Sicht folgerichtig – nicht geprüft hatte.

3) In dem dritten – und vorerst letzten – Fall⁶ hat der BGH darüber hinaus ausdrücklich klargestellt, dass der Vergleich der vom Vermieter geplanten Maßnahme mit dem aktuellen, vom Mieter mit Zustimmung des Vermieters geschaffenen Zustands auch für die Frage ausschlaggebend ist, ob der Vermieter einen Härteeinwand des Mieters mit dem Argument entkräften kann, mit der beabsichtigten Modernisierung werde nur ein „allgemein üblicher Zustand“ hergestellt (§ 554 Abs. 2 Satz 4 BGB). Weist die Wohnung auf Grund der vom Mieter (mit Einverständnis des Vermieters) durchgeführten Modernisierung bereits einen „allgemein üblichen Zustand“ auf, dann kann der Vermieter einen Härteeinwand des Mieters – etwa im Hinblick auf die zu erwartenden Mieterhöhung nach § 559 BGB – „selbstverständlich“ nicht mit dem Hinweis auf den zu schaffenden allgemein üblichen Zustand ausschließen.

Mit dieser neuen Rechtsprechung hat der BGH eine für Vermieter wie Mieter gleichermaßen *ausgewogene Lösung* für die Fälle gefunden, in denen eine bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahme des Mieters mit einem ähnlichen Vorhaben des Vermieters „kollidiert“.

Auswirkungen für die Praxis:

- Der Vermieter ist *grundsätzlich nicht verpflichtet*, einer Modernisierungsmaßnahme des Mieters auf dessen eigene Kosten zuzustimmen.
- Erwägt der Vermieter jedoch die Zustimmung zu einer „mieterseitigen“ Modernisierungsmaßnahme, sollte er sehr *genau prüfen*, ob die Maßnahme nicht mit etwaigen eigenen Plänen *kollidiert*.
- Hat er die *Zustimmung einmal erteilt*, so bleibt er daran auch *künftig gebunden*, was u.U. zu einer technischen „Gemengelage“ bei der Wärmeversorgung (Gasetagenheizung/ Zentralheizung) und naturgemäß auch zu einem Ausschluss der Mieterhöhung nach § 559 BGB führen kann.

⁶ Urteil vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 56/12, WuM 2012, 678