



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neues BGH-Urteil

Mieter schuldet keinen Wertersatz bei unwirksamer Modernisierungsvereinbarung

In diesem Urteil ging es um die Frage, ob ein Mieter, der eine mit dem Vermieter getroffene Modernisierungsvereinbarung wirksam widerrufen hat, dem Vermieter einen Wertersatz in Form eines monatlichen Mehrbetrages für den durch die Modernisierung erhöhten Wohnwert der gemieteten Wohnung nach §§ 357, 346 BGB zahlen muss. Der Vermieter hatte diverse Modernisierungsmaßnahmen und eine zu erwartende Mieterhöhung von 76,60€ angekündigt. Der Vermieter suchte den Mieter schließlich in dessen Wohnung auf. Dabei wurde eine Modernisierungsvereinbarung getroffen, bei der man sich auf eine Mieterhöhung von 60 € pro Monat einigte. Nach Abschluss der Arbeiten zahlte der Mieter zunächst über 2 Jahre lang den Erhöhungsbetrag, bevor er sein Einverständnis mit der Mieterhöhung widerrief und vom Vermieter die gezahlten Erhöhungsbeträge zurückverlangte. Nachdem der Vermieter freiwillig die Beträge nicht zurückzahlte, klagte der Mieter mit Erfolg durch zwei Instanzen. Auch der BGH gab ihm Recht und wies die Revision des Vermieters zurück. Der BGH stellte zunächst nochmals klar, dass das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften auch auf Mietverträge anwendbar ist. Er führt weiter aus, dass zwar nach den allgemeinen Vorschriften des Schuldrechts im Falle eines Rücktritts die empfangenen Leistungen zurückzugewähren und die gezogenen Nutzungen, wozu auch Gebrauchsvorteile gehören, herauszugeben sind. Ist dies – wie hier – nach der Natur des Erlangten ausgeschlossen, habe der Schuldner stattdessen Wertersatz zu leisten. Zur Bemessung eines etwaigen Wertersatzes sei dabei an die objektiven (Markt-)Verhältnisse und die hierbei üblicherweise zu entrichtende Entgelte anzuknüpfen. Dabei komme es jedoch entscheidend darauf an, ob und in welcher Höhe dem Vermieter aufgrund der von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahme ohne die wirksam widerrufenen Modernisierungsvereinbarung eine erhöhte Miete zum Ausgleich des erhaltenen Wohnwertvorteils hätte beanspruchen können. Dies komme vorliegend allerdings aufgrund der mieterschützenden Besonderheiten des Verfahrens einer Mieterhöhung bei Modernisierung nicht in Betracht. Hier hätte der Vermieter – was im zweifelsfrei noch möglich gewesen wäre – erst einmal dem Mieter eine nach der Bestimmung des § 559 BGB wirksame Mieterhöhungserklärung zukommen lassen müssen. Ohne eine solche Mieterhöhungserklärung schulde der Mieter auch keine erhöhte Miete, so dass er dem Vermieter im Nachhinein auch keinen Wertersatz für den gesteigerten Wohnwert leisten müsse.

BGH Urt. v. 17.05.2017, Az. VIII ZR 29/16

Mieter-Tipp

Die Untervermietung der gesamten Wohnung ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters zulässig. Der Mieter hat hierauf jedoch keinen Anspruch. Will der Mieter allerdings nur einen Teil seiner Wohnung, z.B. 1 Zimmer, untervermieten, hat er regelmäßig gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Erlaubnis, wenn bei ihm nach Abschluss des Mietvertrages ein sogenanntes berechtigtes Interesse an der Untervermietung entstanden ist. Das können persönliche oder finanzielle Gründe sein. Eltern oder Kinder darf der Mieter hingegen in der Wohnung aufnehmen, ohne den Vermieter vorher um Erlaubnis zu fragen. Die muss er seinem Vermieter lediglich anzeigen.