

## Neues BGH-Urteil

 **Keine Duldungspflicht von Modernisierungen bei grundlegender Veränderung der Mietsache**

In dieser Entscheidung hat sich der BGH mit dem Umfang von Modernisierungsmaßnahmen auseinander -gesetzt. Im konkreten Fall beabsichtigte der Vermieter umfangreiche bauliche Maßnahmen durchzuführen. Diese umfassten im Wesentlichen die Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade, am Dach und an der Bodenplatte, den Austausch von Fenster und Türen, den Einbau leistungsfähiger Elektrostränge im Bereich des Schornsteins, die Verlegung von Leitungen unter Putz, die Veränderung des Zuschnitts der Wohnräume und des Bads, die Entfernung der Heizung und den Einbau einer neuen Gasetagenheizung, den Ausbau der Sanitärobjekte im Bad und den Einbau einer neuen Badewanne und Dusche, eine neue Verfliesung des Bodens und der Herstellung von Spül-/Waschmaschinenanschlüssen, die Errichtung eines Wintergartens mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche, die Entfernung der Drempelwände, den Ausbau des Spitzbogens über dem Obergeschoss, die Herstellung einer Terrasse, die Herausnahme des Bodens im Hauswirtschaftsraum, die Tieferlegung des Bodenniveaus, die Einbringung einer neuen Treppe sowie Instandsetzungsmaßnahmen an den Fenster, der Klingel- und Schließanlage, der Innentüren, an den Kaltwasserleitungen , der Treppe zum Obergeschoss und an dem Abwasseranschluss. Die Kaltmiete sollte sich infolge der Maßnahmen von 463,62€ auf 2.149,49€ monatlich erhöhen; die Maßnahmen sollten ca. 14 Wochen dauern. Der BGH stellte klar, dass sich eine Modernisierungsmaßnahme dadurch auszeichne, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustandes hinausgehe, andererseits aber die Mietsache nicht so verändere, dass etwas Neues entstehe. Die beabsichtigte und auf 9 ½ eng beschriebenen Seiten aufgeführten „Modernisierungsmaßnahmen“ (hier: Hinzufügung neuer Räume – Wintergarten, Ausbau des Spitzbodens – unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bades; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda), seien jedoch so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde und daher keine vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr.4 oder Nr.5 BGB darstelle. Die betroffenen Mieter mussten daher zu Recht diese Maßnahmen nicht dulden.

BGH Urt. v. 21.11.2017, Az. VIII ZR 28/17

## Mieter-Info

Der Mietspiegel für Augsburg ist seit 01.12.2017 in Kraft. Danach beträgt die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) in der Stadt Augsburg 7,27€/qm. Die Grundlage des Mietspiegels bildet die Tabelle 1, die die Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung (Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1980-1995, ausgestattet mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Doppelverglasung/Zweifachverglasung, Bad mit WC und mittlerer Wohnlage) widerspiegelt. Die Tabellen 2 -6 konkretisieren diese Basismiete mit Zu- und Abschlägen je nach Besonderheiten bei Gebäudeart, Wohnungsausstattung, Baujahr, Modernisierungsgrad und Wohnlage. Mitglieder können den Mietspiegel als Broschüre in unserer Geschäftsstelle abholen oder auf der Internetseite der Stadt Augsburg herunterladen unter www.augsburg.de/Mietspiegel.