



Neue BGH-Urteile

Modernisierungsmieterhöhung auch bei fehlender Ankündigung zulässig

Gemäß § 554 Abs. 2 BGB muss der Mieter Modernisierungsmaßnahmen dulden, wenn sie nach einer Interessensabwägung für ihn keine Härte bedeuten würden. Nach § 554 Abs. 3 BGB muss der Vermieter derartige Maßnahmen allerdings 3 Monate vorher ankündigen. Schließlich gibt das Gesetz dem Vermieter die Möglichkeit, nach Abschluss der Modernisierung die Miete zu erhöhen.

Der Bundesgerichtshof hat nun Anfang März 2011 entschieden, dass ein Vermieter selbst dann eine Modernisierungsmieterhöhung fordern und durchsetzen kann, wenn er die Baumaßnahme zuvor nicht nach § 554 III BGB angekündigt oder die Ankündigung nach Protesten des Mieters zurückgezogen hat; die Arbeiten aber gleichwohl durchgeführt wurden. Der BGH vertritt dabei die Ansicht, dass die Mitteilungspflicht nur dem Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen diene und sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen einzustellen. Ihr Fehlen hindere jedoch nicht den Vermieter, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen von § 559 BGB auf den Mieter umzulegen.

BGH Urt. v. 02.03.2011 – Az. VIII ZR 164/10

Renovierungskosten als „Modernisierungskosten“ mitumlegbar

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Renovierungskosten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen in einer Wohnung entstehen, zu den Modernisierungskosten zählen und damit auf die Mieter im Wege einer Modernisierungsmieterhöhung umgelegt werden können, auch wenn der Mieter die Arbeiten selbst durchgeführt und der Vermieter ihm die Aufwendungen gem. § 554 Abs. 4 BGB erstattet hat. Der Vermieter hatte in der Wohnung Wasserzähler einbauen lassen. Dadurch wurde eine Neutapezierung der erst kürzlich renovierten Küche erforderlich. Die Mieter verlangten daher für die in Eigenleistung auszuführenden Arbeiten vom Vermieter auf die ihnen insoweit entstehenden Aufwendungen einen Vorschuss gem. § 554 Abs. 4 BGB. Diese Kosten rechnete der Vermieter aber in die Modernisierungskosten ein, so dass die Mieterhöhung entsprechend höher ausfiel.

BGH Urt. v. 30.03.2011 – VIII ZR 173/10

Mieter – Tipp

Einrichtungsgegenstände, die sich bei Beginn des Mietverhältnisses in der Wohnung befinden und die der Mieter nicht von seinem Vormieter übernommen oder abgelöst hat, sind grundsätzlich mitvermietet. Das gilt nicht nur für die üblichen Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Waschbecken, Badewanne und Toilette, sondern auch für Teppichböden, Wandschränke, Einbauküche, Herd, Kühlschrank o.ä. Dies hat zur Konsequenz, dass der Vermieter für eventuelle Reparaturen an den Einrichtungsgegenständen oder deren Erneuerung verantwortlich ist.