

Modernisierung: Muss der Mieter auch solche Maßnahmen dulden, die zu einer Grundrissänderung führen?

Dass mit einer beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme (hier: Umbau des Badezimmers zu Bad und separater Toilette) eine Grundrissänderung (Wegfall der Speisekammer) verbunden ist, schließt eine Verbesserung des Wohnwerts nicht aus. Ob der Mieter eine solche Maßnahme zu dulden hat, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls nach Würdigung folgender Kriterien:

- konkreter Wohnungszuschnitt,
- Wohnungsgröße,
- Einzelheiten der konkret geplanten Baumaßnahme und
- allgemeine Wohnbedürfnisse der für die Wohnung in Betracht kommenden Mieterkreise. (LS der Verf.)

BGH, U. v. 13.2.2008 – VIII ZR 105/07 – www.bundesgerichtshof.de

zur Frage, ob auch der noch nicht im Grundbuch eingetragene Erwerber Modernisierungsmaßnahmen ankündigen darf, s. Info M 2008, 109 (in dieser Ausgabe)

Der Fall: Es geht um eine Berliner Vier-Zimmer-Wohnung mit rd. 140 qm, die u.a. mit Badezimmer und Speisekammer ausgestattet ist. Der Vermieter möchte die Wohnung modernisieren und kündigt u.a. den Umbau des Badezimmers an. Künftig sollen Bad und Toilette räumlich getrennt sein. Hierfür soll sich der Grundriss der Wohnung ändern, weil dann die Speisekammer wegfällt. Die Mieter möchten die Maßnahmen nicht dulden. Sie meinen, eine bauliche Maßnahme, die mit einer Änderung des Wohnungsgrundrisses und dem Wegfall eines Raums einhergeht, müsste grundsätzlich nicht geduldet werden. Der Vermieter erhebt Duldungsklage.

§ 554 BGB Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. [...]

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. [...]

Die Entscheidung: Der BGH gibt dem Vermieter Recht: Der Mieter müsse den Badumbau dulden. Nach § 554 Abs. 2 BGB habe der Mieter u.a. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache zu dulden. Hierunter fielen Maßnahmen, die den objektiven Gebrauchs- und Substanzwert der Räume erhöhen und eine bessere Benutzung ermöglichen (Verweis u.a. auf KG, 27.6.1985 – 8 REMiet 874/85 – NJW 1985, 203; Staudinger (Emmerich), BGB, 2006, § 554 Rdn. 14). Entscheidend dabei sei, ob die in Betracht kommenden Mieterkreise der Maßnahme allgemein eine Wohnwertverbesserung zusprechen, ob sie also die Wohnung damit eher anmieten würden (Verweis auf BGH, 20.7.2005 – VIII ZR 253/04 – Info M 2005, 191).

Dieselben Maßstäbe gälten bei der Beurteilung, ob sich eine mit einer Grundrissänderung oder mit dem Wegfall eines Raums verbundene Umbaumaßnahme wohnwertverbessernd aus-

wirkt. Daher könne auch nicht allgemein angenommen werden, bei solchen Maßnahmen fehle es generell an einer Verbesserung des Wohnwerts, so dass die Mieter grundsätzlich nicht dulden müssten. Eine generalisierende Betrachtung verbiete sich. Vielmehr komme es auf die „Würdigung der Umstände des Einzelfalls“ an. Als solche Umstände nennt der BGH (Rdn. 22): konkreter Zuschnitt der Wohnung, Wohnungsgröße, Einzelheiten der konkret geplanten Baumaßnahme und die allgemeinen Wohnbedürfnisse der für die Wohnung in Betracht kommenden Mieterkreise.

Daran gemessen führe der geplante Badumbau vorliegend zu einer Verbesserung des Wohnwerts: Die Abtrennung von Bad und WC bei einer für mehrere Bewohner oder Familien geeigneten Vier-Zimmer-Wohnung sei vorteilhaft und entspreche im Übrigen dem üblichen Standard bei neueren Wohnungen. Dies gelte auch unter Berücksichtigung des damit notwendigen Verlusts der Speisekammer. An dieser Bewertung ändere auch nichts, wenn die Wohnung nach dem Mietvertrag über keine sonstigen Neben- oder Kellerräume verfüge.

Praxishinweis Darlegung Wohnwertverbesserung: Der BGH stellt einen praktikablen Prüfungskatalog auf, der künftig bei wohnwertverbessernden Modernisierungen sowohl vom Vermieter als auch von den Gerichten genau beachtet werden muss.



RA in FA in MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de