

[\[Seite drucken\]](#)[\[Fenster schließen\]](#)

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 168/2012

Zur Beurteilung der Frage, ob eine Modernisierungsmaßnahme die Mietwohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, auf welcher Grundlage zu beurteilen ist, ob eine vom Vermieter geplante Modernisierungsmaßnahme die Mietwohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt.

Die Beklagte mietete im Jahr 1989 vom Rechtsvorgänger des Klägers eine Wohnung in Berlin Mitte an, die mit einem Einzelofen und einem Gamat-Heizgerät ausgestattet war. Im Jahr 1991 baute sie im Einverständnis mit dem damaligen Vermieter auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung ein. Mit Schreiben vom 17. November 2009 erbat der Kläger von der Beklagten vergeblich die Duldung des Anschlusses der Wohnung an die im Gebäude inzwischen vorhandene Zentralheizung.

Das Amtsgericht hat die Duldungsklage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass dem Einwand der Beklagten, die Modernisierung stelle für sie mit Rücksicht auf die zu erwartende Mieterhöhung eine unzumutbare Härte dar, nicht gemäß § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB* entgegengehalten werden kann, dass die Mietwohnung durch den Anschluss an die Zentralheizung lediglich in einen Zustand versetzt werde, wie er allgemein üblich sei. Denn Grundlage für die Beurteilung ist nicht der im Zeitpunkt der Anmietung vorhandene Zustand (mit einem Einzelofen und einem Gamat-Heizgerät), sondern der gegenwärtige Zustand einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Veränderungen. Die Regelung des § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB* soll im Interesse der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse verhindern, dass eine Modernisierung, mit der lediglich ein allgemein üblicher Standard erreicht wird, im Hinblick auf persönliche Härtefallgründe unterbleibt. Diese Zielsetzung gebietet es, einen vom Mieter rechtmäßig geschaffenen Zustand zu berücksichtigen, der diesem Standard bereits entspricht.

Der Bundesgerichtshof hat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses prüft, ob der Anschluss der Wohnung der Beklagten an die Zentralheizung zu einer Energieeinsparung gegenüber dem vorhandenen Zustand (Gasetagenheizung) führt und ob eine Härte im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB* vorliegt.

***§ 554 BGB: Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

(1) ...

(2) *Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.*

(3) ...

Urteil vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 25/12

AG Mitte, Urteil vom 30. März 2011 - 11 C 212/10

LG Berlin, Urteil vom 10. Januar 2012 - 63 S 203/11

Karlsruhe, den 10. Oktober 2012

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501

[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)