



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Totalumbau der Mietsache ist keine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme

10.01.2018 Fachinformation

Der BGH hat durch Beschluss vom 21. November 2017 (Az.: VIII ZR 28/17) entschieden, dass der Mieter folgende Maßnahmen nicht als Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b Nr. 4 oder 5 BGB dulden muss:

- Hinzufügung neuer Räume (Wintergarten, Ausbau des Spitzbodens) unter Veränderung des Grundrisses
- Veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bades
- Anlegung einer Terrasse
- Abriss einer Veranda.

Diese Maßnahmen sind so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde.

In dem entschiedenen Fall handelte es sich um eine Modernisierung eines Reihenhauses in Berlin Wedding. Die Siedlung aus insgesamt 14 Häusern wurde vor fünf Jahren von einer Entwicklungsgesellschaft gekauft. Den Mietern hat sie umfangreiche bauliche Maßnahmen angekündigt und verlangt, diese als „Modernisierung“ zu dulden. Der Baukatalog beschränkte sich nicht auf Sanierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung oder neue Strom- und Wasserleitungen. So sollte auf der Gartenseite ein verandaartiger Anbau abgerissen werden und dafür ein Wintergarten und eine Terrasse entstehen. Im Inneren sollten im bisherigen Spitzboden neue Räume geschaffen werden, u. a. ein neues Bad. Weitere Arbeiten sollten auch in den Etagen darunter die Grundrisse gänzlich verändern.

Hierfür sollten Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Die Miete sollte von ursprünglich 464 Euro auf 2.150 Euro/Monat steigen. Die Mieter stimmten dem nicht zu.

Die Vermieterin klagte auf Duldung der Arbeiten, das Landgericht Berlin hatte die Klage abgewiesen.

In der Revisionsinstanz hat der BGH nunmehr dieses Ergebnis bestätigt. Bei den von der Entwicklungsgesellschaft angekündigten Arbeiten handele es sich nicht mehr um Modernisierungsmaßnahmen, die die Mieter hinnehmen müssten.

Der BGH definiert die Modernisierungsmaßnahme derart, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht, andererseits die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht.

Die von Seiten der Vermieterin angekündigten angeblichen „Modernisierungsmaßnahmen“ umfassten 9,5 eng beschriebene Seiten und waren nach Auffassung des BGH so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Es würden neue Räume geschaffen und der gesamte Zuschnitt der Wohnräume und des Bades geändert.

Download: Beschluss des BGH vom 21. November 2017

<https://bbu.de/beitraege/totalumbau-der-mietsache-ist-keine-duldungspflichtige-modernisierungsmassnahme>