

UMLAGEFÄHIGKEIT VON RENOVIERUNGSKOSTEN BEI MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IN DER MIETWOHNUNG

06.04.2011 Fachinformation

Ein Vermieter darf die Kosten von Renovierungsarbeiten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung eines Mieters notwendig werden, auf den Mieter umlegen. Dies gilt auch dann, wenn die Renovierung nicht durch einen Handwerker, sondern durch den Mieter selbst durchgeführt wird. Dies geht aus einem aktuellen Urteil des BGH vom 30. März 2011 hervor. In dem entschiedenen Fall ging es um ein Mietverhältnis in Görlitz. Im Jahr 2007 wurden der Einbau von Wasserzählern und eine darauf gestützte Mieterhöhung angekündigt. Die Mieter teilten mit, dass sie den Einbau erst dulden würden, wenn die ihrerseits Vermieterin einen Vorschuss für die dadurch erforderlich werdende Neutapezierung der Küche zahle. Dieser Forderung kam die Vermieterin nach, erklärte jedoch, dass es sich dabei auch um umlagefähige Modernisierungskosten handele, weswegen die Mieterhöhung entsprechend höher ausfallen werde. Nach Einbau des Wasserzählers legte die Vermieterin die Gesamtkosten gemäß § 559 Abs. 1 BGB um, woraus sich ein monatlicher Erhöhungsbetrag von ca. 2,80 Euro ergab. Den auf den Tapezierungskostenvorschuss entfallenden Teilbetrag von jeweils 1,32 Euro zahlten die Mieter 24 Monate lang nicht. Der Vermieter klagte auf Zahlung des ausstehenden Restbetrages. Vor dem Amtsgericht war die Klage erfolgreich. Auf die Berufung der Mieter hin wies das Landgericht die Klage jedoch ab. Die hiergegen gerichtete Revision der Vermieterin war erfolgreich. Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter auch die Kosten für Renovierungsarbeiten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden, gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf die Mieter umlegen darf. Dies gilt auch dann, wenn die Kosten nicht durch Beauftragung eines Handwerkers seitens des Vermieters entstanden sind, sondern dadurch, dass der Mieter entsprechende Arbeiten selbst vornahm und sich die Aufwendungen vom Vermieter erstatten lässt. Sobald das Urteil vorliegt, wird es im BBU-Internet zur Verfügung gestellt. Download der BGH-Pressemitteilung

Downloads

18E4A0A_06-11%20Umlage%20von%20Renovierungskosten%20-%20PM%20Anlage

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/umlagefaehigkeit-von-renovierungskosten-bei-modernisierungsmassnahmen-der-mietwohnung>