



UMLAGE VON RENOVIERUNGSKOSTEN BEI MODERNISIERUNGEN: BGH-URTEIL LIEGT VOR

05.05.2011 Fachinformation

Der BBU hatte über das BGG-Urteil vom 30. März 2011 (VIII ZR 173/10, nunmehr veröffentlicht u. a. in Das Grundeigentum 2011/516) berichtet. Danach kann der Vermieter zu den Kosten von baulichen Modernisierungsarbeiten auch die Aufwendungen zur Wiederherstellung einer durch die Bauarbeiten beschädigten Dekoration hinzuzählen. Derartige Kosten können auch dann umgelegt werden, wenn der Mieter die Reparaturarbeiten selbst durchgeführt hat und der Vermieter ihm diese Aufwendungen nach § 554 Abs. 4 BGB erstattet hat. In dem entschiedenen Fall ging es um die Kosten für eine Neutapezierung, die erforderlich wurde, nachdem ein Wasserzähler in der Küche der Mieter eingebaut worden war. Die Mieter hatten die Arbeiten selbst durchgeführt und die Kosten vom Vermieter zurückverlangt. Der Vermieter hatte sie gezahlt und sie dann in die Abrechnung der Modernisierungsumlagekosten eingerechnet. Der BGH hat diese Einrechnung für rechtmäßig erklärt. Der Vermieter kann die Kosten für einen derartigen Aufwand nicht nur bei Auftragsvergabe an einen Dritten gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umlegen, sondern auch dann, wenn er dem Mieter, der sich zur Durchführung der Arbeiten bereit erklärt hat, den dafür verlangten Betrag gemäß § 554 Abs. 4 BGB zur Verfügung gestellt hat. Der BGH folgt damit der Meinung in der Literatur, wonach es keinen Unterschied machen könne, ob der Vermieter die Arbeiten selbst in Auftrag gibt und die Kosten direkt trägt oder ob der Mieter sie ausführt und sich die Kosten erstatten lässt. In jedem Fall handele es sich um unmittelbaren Bauaufwand (Schmidt/Futterer/Börstinghaus, Mietrecht 10. Aufl. § 559 Rdn. 158). Es komme auch nicht darauf an, ob der Vermieter insoweit als "Bauherr" der Nacharbeiten anzusehen ist. Entscheidend sei vielmehr, dass der Vermieter diesen Aufwand im Rahmen einer baulichen Modernisierungsmaßnahme getragen hat. Download des BGH-Urteils

Downloads

18E4D3E_08-11%20-%20Anlage%20VIII%20ZR%20173-10

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/umlage-von-renovierungskosten-bei-modernisierungen-bgh-urteil-liegt-vor>