

DER BGH HAT EIN SELBSTMODERNISIERUNGSRECHT DES MIETERS ABGELEHNT

10.04.2012 Fachinformation

Mit Urteil vom 14. September 2011 (Az. VIII ZR 10/11) veröffentlicht in NZM, S. 154, hat der BGH entschieden, dass kein Selbstmodernisierungsrecht des Mieters besteht sofern der Vermieter die Investition bis zum Mieterwechsel zurückstellt – Gasetagenheizung "scheibchenweise". Der BGH hat ausgeführt, dass sich die Entscheidung des Vermieters, die vermietete Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses im bisherigen vertragsgemäßen Zustand zu belassen und etwaige Investitionen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit einer Neuvermietung vorzunehmen, im Rahmen der ihm als Eigentümer zustehenden Befugnis hält, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren. Im zu entscheidenden Fall beehrten die Mieter vom Vermieter die Zustimmung zum Einbau einer Gasetagenheizung. Im Jahre 1995 mieteten sie eine Altbauwohnung an, die in drei Zimmern mit Kachelöfen ausgestattet ist, ein weiteres Zimmer ist nicht beheizbar, ebenso die Toilette. Im Bad ist eine Elektroheizung installiert und in der Küche ein GAMAT-Außenwandheizgerät. Der Vermieter hatte den Einbau einer Gasetagenheizung abgelehnt, woraufhin der Mieter diese auf eigene Kosten einbauen wollte. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung mit dem Hinweis, dass ein Einbau erst nach Beendigung des Mietverhältnisses statfinde, da bei einer Neuvermietung eine höhere Miete erzielt werden könne. Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter, sofern die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben, grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet ist. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an oder in der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Diese Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des Vermieters, wobei der Vermieter das Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf. Im zu entscheidenden Fall hat das Gericht keinen Rechtsmissbrauch angenommen. Die Begründung des Vermieters erst im Zusammenhang mit einer Neuvermietung eine bauliche Veränderung vorzunehmen, hält sich im Rahmen der ihm als Eigentümer zustehenden Befugnis mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren. Download des BGH-Urteils

Downloads

18EFAB2_06-12%20selbstmodrecht

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/der-bgh-hat-ein-selbstmodernisierungsrecht-des-mieters-abgelehnt>