

## **Aktuelles BGH-Urteil: Mieterhöhung nach Modernisierung trotz fehlender Ankündigung zulässig**

*Recklinghausen, Mai 2011* – Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung als zulässig bewertet, die ohne vorherige Ankündigung vorgenommen wurde. Die Mieterin muss nun die Erhöhung von 35 Prozent zahlen (BGH VIII ZR 164/10).

Der Fall im Detail: Eine 86-jährige Mieterin hat dem geplanten Einbau eines Aufzuges widersprochen. Der Vermieter hat daraufhin von seiner Modernisierungsabsicht Abstand genommen. Kurze Zeit später hat er den Fahrstuhl ohne erneute Ankündigung dennoch einbauen lassen. Nach Abschluss der Bauarbeiten hat er aufgrund der entstandenen Kosten eine Mieterhöhung von 120,78 Euro vorgenommen. Diese Erhöhung hat die Mieterin in der Folgezeit nicht bezahlt, wogegen der Vermieter geklagt hat. „Das Urteil benachteiligt die Mieter sehr“ erklärt Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. „Denn damit haben es Vermieter zukünftig leichter, Modernisierungen durchzusetzen, auch wenn diese von den Mietern nicht gewünscht werden.“

### **Ankündigung dient Sonderkündigungsrecht**

Der BGH hat festgestellt, dass das Gesetz eine Pflicht zur Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen vorsieht. „Diese soll es jedoch nur dem Mieter ermöglichen, die Wohnung per Sonderkündigungsrecht zu kündigen bzw. sich auf die kommenden Bauarbeiten einzustellen. Nicht aber das Recht des Vermieters auf Mieterhöhung einschränken“ erläutert Claus O. Deese. Die Mieterin hatte dem Einbau des Aufzuges auch deshalb widersprochen, weil sie sich dadurch keine deutliche Verbesserung der Wohnverhältnisse versprach. Nach dem Einbau muss die alte Dame immer noch 28 Stufen statt wie bisher 53 Stufen steigen. Hinzu kommt die Mieterhöhung von über 120 Euro, die die Mieterin nun zahlen muss. Das Gericht begründete seine Entscheidung allerdings unter anderem damit, dass die Mieterhöhung nach § 559 BGB begründet sei. „Der Einbau eines Fahrstuhls erhöhe objektiv den Gebrauchswert der Wohnung der Beklagten, weil sie

# Pressemitteilung



bequemer zu erreichen sei, auch im Hinblick auf den Transport von Einkäufen und anderen Lasten.“

## **Modernisierung außerhalb oder innerhalb?**

Man muss allerdings unterscheiden, ob es sich um Modernisierungen außerhalb der Wohnung handelt – wie zum Beispiel ein neuer Aufzug oder eine Wärmedämmfassade – oder ob es sich um Arbeiten in der Wohnung handelt, wie den Einbau eines neuen Badezimmers. Denn nachwievor ist es möglich, sich gegen vermeintlich unnötige Modernisierungen zu wehren. „Mieter sind nicht verpflichtet, Handwerker in die Wohnung zu lassen, wenn sie der Auffassung sind, dass die Modernisierung nicht zulässig ist“ so Claus O. Deese. „Wenn der Vermieter dennoch Arbeiten durchführen lassen möchte, muss er auf Duldung klagen. Erst wenn die Klage Erfolg hatte, muss der Mieter den Zutritt erlauben.“

2.852 Wörter (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 21.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.*

*PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Social Media-Programme.*

## **Pressekontakt/Belegexemplare:**

Mieterschutzbund e. V.      Kunibertstr. 34      45657 Recklinghausen  
Telefon 02361-406470      Fax: 02361-17937      [www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)

# Pressemitteilung



PRaffairs GbR

Alte Volksparkstraße 24

22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: [www.pr-affairs.de](http://www.pr-affairs.de)

E: [info@pr-affairs.de](mailto:info@pr-affairs.de)