

BGH-Urteil: Vermieter darf Mieterinvestitionen ablehnen **Entscheidung über Modernisierungen liegt allein beim Vermieter**

Recklinghausen, Februar 2012 – Mietern ist es nicht erlaubt, auf eigene Kosten Modernisierungen in der Wohnung vorzunehmen, wenn der Vermieter dagegen ist. Zu dieser Entscheidung kam der Bundesgerichtshof in seinem Urteil (BGH VIII ZR 10/11) und hat somit dem Wunsch des Klägers, eine neue Gasheizung auf eigene Kosten einzubauen, nicht stattgegeben.

Altbauwohnungen sind beliebt: Sie bestechen in der Regel durch lange Flure, Stuck an den Decken und Holzdielen. Wer eine dieser Wohnungen in begehrter Lage ergattern konnte, kann sich in der Regel glücklich schätzen. Dazu Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V.: „Allerdings wissen auch die Vermieter, dass diese Wohnungen begehrt sind und somit sehr schnell neu vermietet werden können. Daher sparen sich einige Vermieter den Modernisierungs- oder Sanierungsaufwand und setzen darauf, dass die Mieter mit den etwaigen Mängeln leben können.“ Diese Erfahrung machte auch der Kläger im vorliegenden Fall: Der Mieter einer 3-Zimmer-Altbauwohnung in Berlin bat seinen Vermieter, eine Gasheizung einzubauen, was dieser ablehnte, obwohl er schon mehrere Wohnungen im gleichen Haus mit einer neuen Heizung ausgestattet hat. Daraufhin machte der Mieter den Vorschlag, die Heizung auf eigene Kosten einzubauen, aber auch das lehnte der Vermieter ab. Seine Begründung: Er würde selber eine neue Heizung einbauen, wenn der Mieter ausgezogen sei. Dann könne er von den neuen Mietern eine erheblich höhere Miete fordern.

BGH lehnt Investition seitens des Mieters ab

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil zu Gunsten des Vermieters entschieden. Dazu Claus O. Deese: „Der BGH hat festgelegt, dass der Mieter keinen Anspruch darauf hat, dass der Vermieter ihm gestattet, selber bauliche Veränderungen im Rahmen einer

Pressemitteilung



Modernisierung an der Wohnung vorzunehmen.“ Außerdem ist der Vermieter, sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde, grundsätzlich nicht verpflichtet, eine Modernisierung der Wohnung vorzunehmen. Auch den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs sah das Gericht nicht als erwiesen an. Die Entscheidung, eine Modernisierung der Heizung erst dann vorzunehmen, wenn der Mieter ausgezogen ist, sei legitim und „hält sich im Rahmen der ihm als Eigentümer zustehenden Befugnis, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren.“

Fragliches Urteil

Claus O. Deese steht dem Urteil kritisch gegenüber: „Mit dem Urteil des BGH erhalten Vermieter einen Freibrief, die oftmals notwendigen Modernisierungen hinauszuzögern. Langjährige Mieter, die für ihre Wohnung relativ wenig Miete zahlen, sollen aufgrund der mangelhaften Wohnverhältnisse zur Kündigung bewegt werden, damit eine anschließend modernisierte Wohnung für eine deutlich teurere Miete neu vermietet werden kann.“ Gerade für ältere Menschen oder auch Großfamilien, die einen Umzug nicht so leicht bewältigen können, kann dieses Urteil prekär werden.

2.993 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 23.000 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 Online-Relations.

Pressemitteilung



Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: www.pr-affairs.de

E: info@pr-affairs.de