

ZfIR 2012, A 5

BGH: Zur Beurteilung einer Wohnwertverbesserung

Der BGH befasste sich am 20.6.2012 in einer Entscheidung mit der Frage, auf welchen Zustand der Wohnung für die Beurteilung des Vorliegens einer Wohnwertverbesserung durch eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme abgestellt werden muss (**BGH, Urt. v. 20.6.2012 – VIII ZR 110/11**).

In dem entschiedenen Fall begehrt die Vermieterin von den beklagten Mietern gemäß § 554 BGB die Duldung des Anschlusses der Mietwohnung an die im Haus befindliche Gaszentralheizung. Die Wohnung der Beklagten verfügt über eine von der Vermieterin mit Zustimmung des früheren Vermieters und Rechtsvorgängers der Klägerin eingebaute Gasetagenheizung, für welche die Beklagten der Vermieterin eine Ablösesumme gezahlt haben. Zuvor wurde die Wohnung mit Kohleöfen beheizt. Im Mai 2008 kündigte die Klägerin den Beklagten an, deren Wohnung durch eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 554 Abs. 2 BGB zum Zwecke der Energieeinsparung und der Wohnwerterhöhung an die im Haus vorhandene Gaszentralheizung anschließen zu wollen. Die hierdurch entstehenden Kosten bezifferte die Klägerin mit 2145 EUR, die von den Beklagten insoweit zu tragende monatliche Umlage mit 19,66 EUR. Die Beklagten stimmten der Modernisierung nicht zu.

Das Amtsgericht wies die auf Duldung des Anschlusses an die Gaszentralheizung gerichtete Klage ab. Das Landgericht verurteilte auf die Berufung der Klägerin die Beklagten antragsgemäß und begründete dies damit, dass der Einbau einer Gaszentralheizung im Vergleich zu der vom Vermieter bereitgestellten Ofenheizung eine Wohnwertverbesserung darstelle. Maßgebend für die Beurteilung einer Verbesserung des Gebrauchswerts sei grundsätzlich der vom Vermieter zur Verfügung gestellte, nicht der vom Mieter – sei es auch mit Genehmigung des Vermieters – geschaffene Zustand; dies sei hier die Ausstattung der Wohnung mit Kohleöfen.

Die dagegen gerichtete Revision der beklagten Mieter hatte Erfolg. Der BGH entschied nun, dass bei der Frage, ob die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand der Wohnung abzustellen ist; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen. Der Vermieter verhielte sich widersprüchlich, wenn er einerseits dem Mieter erlaubte, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren, und andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung den auf diese Weise vom Mieter geschaffenen rechtmäßigen Zustand unberücksichtigt lassen wollte.

Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden, damit Feststellungen dazu getroffen werden können, ob in der Ersetzung der älteren Gasetagenheizung durch eine moderne Gaszentralheizung jedenfalls eine Maßnahme zur Energieeinsparung gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 BGB zu sehen ist und aus diesem Grund ein Duldungsanspruch der Mieter besteht.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 93/2012 vom 20.6.2012)