

Carsten Wilke

Die Modernisierung des Mietobjektes durch den Vermieter

- Kurzschrift

Impressum

Autor
Carsten Wilke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Wilke & Coll.

© 2015 Carsten Wilke
Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.

Kein Teil dieses Werkes darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Einwilligung des Autors in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutzgesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürfen.

Eine Haftung für die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen kann trotz sorgfältiger Prüfung vom Autor nicht übernommen werden.

Inhalt

Impressum	2
Die Modernisierung des Mietobjektes durch den Vermieter nach § 554 Abs. 2 BGB	4
Index	10

Die Modernisierung des Mietobjektes durch den Vermieter nach § 554 Abs. 2 BGB

In § 554 Abs. 2 BGB ist die Durchsetzung einer Modernisierungsmaßnahme geregelt, welche später gemäß § 559 BGB zu einer entsprechenden Mieterhöhung führen kann.

Geregelt wird also, inwiefern der Vermieter einen Mieter zur Not gerichtlich verpflichten kann, Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, die später nach Durchführung zu entsprechenden Mieterhöhungen führen. Zahlreiche Mieter setzen sich nämlich gegen Modernisierungsmaßnahmen zur Wehr, da diese nicht in der Lage oder gewillt sind, die späteren Mieterhöhungen zu tragen. Erfolgreich wird eine solche Verteidigung des Mieters aber nur in Ausnahmefällen sein. Der Vermieter hat grundsätzlich das Recht, wertverbessernde oder modernisierende Maßnahmen durchzuführen.

Wie bereits dargelegt, kann eine werterhöhende Maßnahme, z. B. durch Erhöhung des Wohnwertes einerseits oder andererseits durch Einsparung von Energie oder Wasser, dazu führen, dass eine Mieterhöhung durch den Vermieter durchgesetzt werden kann.

Im Folgenden wird behandelt, inwieweit der Vermieter im Vorfeld die Durchführung der Renovierungsarbeiten selbst gegebenenfalls erzwingen kann und inwieweit hierauf ein Anspruch besteht.

Gemäß § 554 Abs. 1 hat der Mieter sämtliche Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Gemeint sind im Rahmen dieser Vorschrift jedoch lediglich reine Reparaturarbeiten ohne Verbesserung des Wohnwertes oder der Konsequenz der Energieeinsparung etc..

§ 554 Abs. 2 BGB geht jedoch darüber hinaus.

Hier ist die Durchsetzung von wertverbessernden Maßnahmen geregelt.

Gemeint sind die oben schon benannten wohnwertverbessernden Maßnahmen, Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser und zuletzt Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums.

Auch diese Maßnahmen sind vom Mieter grundsätzlich zu dulden.

Ob eine Maßnahme wertverbessernd ist, ist objektiv zu bestimmen und unabhängig vom konkreten Mietverhältnis.

Hier kann auf die oben unter den Ausführungen zu § 559 BGB gemachten beispielhaften Ausführungen verwiesen werden.

Gemischte Maßnahmen, welche zwischen die Begriffe der Instandhaltung und Reparatur einerseits und andererseits die der Modernisierung fallen, gehen zulasten des Vermieters.

BEISPIEL

Zu nennen sind hier reine Verschönerungsmaßnahmen wie z. B. Fassadenrenovierung oder der Austausch einer Holztür gegen eine Metalltür.

Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen.

Hierbei sind die

- Art der Arbeiten,
- der voraussichtliche Umfang,
- der voraussichtliche Beginn und
- die zu erwartende Mieterhöhung (!)
- in schriftlicher Form

mitzuteilen.

Auch hier sollte an die Beweisbarkeit der Zustellung gedacht werden.

PRAXISTIPP

Alle wichtigen Schriftstücke sind nachweislich zuzustellen. Dies gilt gleichermaßen für Kündigungen, wie auch für Abmahnungen oder Mieterhöhungen, bzw. Modernisierungsankündigungen. Nachweise für Zustellungen sind Einschreiben mit Rückschein (Einwurfeinschreiben genügt nicht), Empfangsbestätigungen, Zustellung per Boten (=Zeugen) und Zustellungen durch Gerichtsvollzieher.

Eine unterbliebene oder unzureichende Mitteilung des Vermieters kann dazu führen, dass die Duldungspflicht des Mieters bezüglich der Maßnahme entfällt.

Bereits an dieser Stelle sollten im Ankündigungsschreiben die Modernisierungsmaßnahmen detailliert aufgeführt werden.

Die entsprechenden Arbeiten sind möglichst genau zu beschreiben.

BEISPIEL

Die Angaben bezüglich der Art der Maßnahmen sind beispielsweise in der Form durchzuführen, dass bei einer neuen Zentralheizung sowohl die Lage und Anzahl der Heizkörper, als auch deren Größe mitgeteilt werden muss. Teilweise wird sogar der Durchmesser der Heizungsrohre verlangt.

Bezüglich des zeitlichen Ablaufs der Arbeiten ist dies so genau darzustellen, dass der Mieter wissen muss, wann die Handwerker in der Wohnung sein werden, damit dieser entsprechende Vorkehrungen treffen kann.

Insbesondere ist auch die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mitzuteilen.

Bereits im Ankündigungsschreiben müssen die Kosten der Baumaßnahmen und bei mehreren Wohnungen der Verteilerschlüssel zur rechnerischen Prüfung einer späteren Mieterhöhung noch nicht mitgeteilt werden. Es genügt ein bezifferter Betrag ohne nähere Erläuterungen, da diese Voraussetzungen des Mieterhöhungsanspruchs selbst sind.

Es genügt also, wenn ein Erhöhungsbetrag angegeben wird.

Die Angabe eines Prozentsatzes der Mieterhöhung ist allerdings nicht ausreichend.

Gefordert wird teilweise auch die Angabe der Gesamtmiete nach der Erhöhung. Dies ist jedoch nicht unstrittig. Sicherheitshalber sollte dies jedoch wenn möglich ebenfalls erfolgen, um späteren Diskussionen vorzubeugen.

Nicht gefordert werden kann die möglicherweise zu erwartende Erhöhung der Betriebskosten. Dies dürfte faktisch kaum umsetzbar sein.

Stets ist auch das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.

BEISPIEL

Die Zumutbarkeitsgrenze kann für den Mieter deshalb dann überschritten sein, wenn zwar eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie von 35% erteilt wird, die Kosten der baulichen Maßnahmen aber so erheblich sind, dass die Mieterhöhung die Einsparungen an Heizöl um mehr als 200% übersteigt.

In diesem Fall ist jedoch dennoch die Durchführung der Arbeiten zu dulden, der Einwand der Unwirtschaftlichkeit kann erst bei der später folgenden Mieterhöhungserklärung erhoben werden.

Checkliste für die Ankündigung der Modernisierung nach § 554 Abs. 2 BGB

- Bei mehreren Vermietern müssen alle Vermieter die Ankündigung abgeben. Bei mehreren Mietern müssen alle Mieter angeschrieben werden.
- Die Ankündigungsfrist beträgt spätestens 3 Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen.
- Die Ankündigung ist in Schriftform bzw. Textform gem. § 126 b BGB abzugeben
- Der Ankündigungsinhalt muss die Maßnahmen exakt beschreiben. Hierbei ist die Art der Maßnahme zu benennen, der voraussichtliche Umfang der Maßnahmen idealerweise durch Beifügung von Planskizzen, der voraussichtliche Beginn der Maßnahmen ist anzugeben mit einem möglichst genauen Datum, die voraussichtliche Dauer der Maßnahmen in ebenfalls möglichst genauer Form anzugeben und die zu erwartende Erhöhung der Miete als absoluter Eurobetrag (keine Prozentsätze).

PRAXISTIPP

Der Mieter kann gemäß § 554 Abs. 4 S. 1 BGB Aufwendungsersatz fordern, wenn dieser infolge der Modernisierungsmaßnahmen Aufwendungen tätigen musste, soweit dies in einem angemessenen Umfang liegt.

So hat beispielsweise der Vermieter dem Mieter Kosten für die Auslagerung der Möbel zu zahlen, oder z. B. auch Hotelunterbringungskosten bei Unbewohnbarkeit der Wohnung. Solche Hotelunterbringungskosten sind aber nicht ersetzbar, wenn die Arbeiten nur kurz und tagsüber dauern. Kosten für Hotelrestaurantverpflegung sind dem Mieter nicht zu ersetzen, der ein Hotelapartment mit Küche angemietet hat. Solche Verpflegungskosten sind generell zu kürzen um einen Betrag, den der Mieter ohne die Maßnahmen im Rahmen seiner gewöhnlichen Lebensführung hätte aufwenden müssen. Auch Schönheitsreparaturen sind zu ersetzen, auch wenn diese zulasten des Mieters ohnehin fällig waren oder die Kosten von Mietmodernisierungen oder Anschaffungskosten für neue Einrichtungsgegenstände, allerdings gegen Abzug neu für alt.

Hinsichtlich der Höhe eines Ersatzanspruchs werden für Eigenleistungen EUR 10,00 pro Stunde für angemessen gehalten.

Nicht ersetzt werden Kosten für das Zusammenstellen der Möbel durch den Mieter oder der Zeitaufwand für die Beaufsichtigung oder Überwachung der Arbeiten.

Zu beachten ist, dass der Mieter diesen Aufwendungsersatz und sogar einen Kostenvorschuss gem. § 554 Abs. 4 S. 2 BGB verlangen kann.

Dies kann dieser sogar per einstweiliger Verfügung durchsetzen.

PRAXISTIPP

*Zu berücksichtigen ist bei der Kalkulation einer Modernisierungsmaßnahme auch der hieraus in der Regel resultierende Mietminderungsanspruch des Mieters gem. § 536 BGB. Erhebliche Bauarbeiten, wie z. B. die Aufstockung eines Hauses oder Abrissarbeiten am Dachstuhl können schnell zu Mietminderungsquoten von 50 bis 60% führen. **Aber nach der Mietrechtsreform gilt:** Baulärm oder das Abschalten von Wasser oder Strom waren in der Vergangenheit Mietmängel, die den Mieter stets zur Mietminderung berechtigten. Nach der neuen Rechtslage ist bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine Minderung der Miete innerhalb der **ersten 3 Monate** der Baumaßnahme nicht mehr möglich, § 536 Abs. 1a BGB n. F. Für alle anderen Baumaßnahmen, die den Gebrauch der Mietsache mindern, kann weiterhin eine Mietminderung von Anfang an geltend gemacht werden.*

Sonderkündigungsrecht gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB

Dem Mieter steht bei der Ankündigung von Modernisierungsarbeiten wieder die Möglichkeit offen, von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Das Kündigungsrecht besteht dabei bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, und reicht außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats. In diesem Fall sind die nicht dringlichen Arbeiten zu unterlassen, sodass der Duldungsanspruch des Vermieters entfällt.

Dies gilt nicht für Bagatellmaßnahmen.

Gemäß § 554 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB kann die Duldungspflicht für den Mieter auch entfallen, wenn die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

Hier ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

PRAXISTIPP

Dem Vermieter stehen gegen den Entfall der Duldungspflicht des Mieters die folgenden Möglichkeiten offen: Es kann dem Mieter der vorübergehende Aufenthalt etwa in einem Hotel angeboten werden, es kann auf die Mieterhöhung ganz oder zum Teil verzichtet werden oder noch nicht abgewohnte eigene Investitionen des Mieters können durch Zahlung abgelöst werden.

In den folgenden Fällen wurde eine Duldungspflicht in jedem Falle bejaht:

- die Installation eines Außenfahrstuhls ist grundsätzlich zu dulden;
- der Einbau neuer Fenster innerhalb eines Tages ist auch in der kalten Jahreszeit hinzunehmen;
- Verlegearbeiten für Kabelfernsehen sind grundsätzlich zu dulden, auch wenn der Mieter zunächst einen solchen selbst hat verlegen lassen;
- das neue Verlegen von Be- und Entwässerungsleitungen unter Putz erhöht den Wohnkomfort;
- eine Examensvorbereitung eines Studenten ist kein Härtegrund, wenn die Arbeiten nur wenige Tage dauern und das Lernen anderswo möglich ist.

Eine Duldungspflicht wird grundsätzlich verneint:

- wenn eine schriftliche Ankündigung fehlt;
- die Arbeiten auch an Feiertagen und Sonnabenden, sowie täglich etwa ab 18:00 Uhr durchgeführt werden sollen;
- der Anbau eines bei Vertragsbeginn nicht vorhandenen Balkons ist vom Mieter dann nicht zu dulden, wenn er nicht allgemein üblich ist;
- der Einbau von Isolierglasfenster in einem Altbau kann unter Umständen dann nicht zu einer Duldungspflicht führen, wenn in einem Altbau die Gefahr der Feuchtigkeitsbildung an sich besteht oder wenn dies zu einem erhöhten Lüftungsbedarf führen würde, der die Zumutbarkeit für den Mieter überschreiten würde;
- stets zu berücksichtigen ist auch die gesundheitliche Situation des Mieters, welcher immer Vorrang vor Modernisierungsarbeiten zu gewähren ist;
- eine Duldungspflicht besteht nicht, wenn eine Mieterhöhung von mehr als 400% der Heizersparnis die Konsequenz wäre;
- wenn die Mieterhöhung nicht mitgeteilt wurde, entfällt die Duldungspflicht auch, wenn der Vermieter erklärte, der Mieter müsse für die Dauer des Mietvertrages keine höhere Miete bezahlen;

- und zuletzt ist eine Duldungspflicht verneint worden, wenn eine Mietmehrbelastung von 25 bis 30% des Nettoeinkommens einschließlich des Bezuges von Wohngeld für den Mieter gegeben wäre.

Regelmäßig unzumutbar sind Duldungsmaßnahmen, wenn die Mietwohnung nach Umgestaltung mit dem alten Vertragsgegenstand in keiner Weise mehr vergleichbar ist.

Wesentlich dürfte auch sein, dass eine Duldungspflicht entfällt, wenn die Modernisierungsmaßnahme lediglich der Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum durch die erforderliche Abgeschlossenheit dient, eine Verbesserung des Wohnobjektes nach den obigen genannten Kriterien der Energieeinsparung etc. jedoch nicht gegeben ist.

Die Durchsetzung der Modernisierungsmaßnahme

Da eine Duldungspflicht des Mieters erst nach rechtskräftiger Verurteilung gegeben ist, besteht die Gefahr der erheblichen Verzögerung der Modernisierungsmaßnahmen.

Insoweit ist zunächst an eine einstweilige Verfügung des Vermieters gegen den Mieter auf Duldung der Modernisierungsmaßnahme zu denken.

Problematisch bei einstweiligen Verfügungen ist jedoch der Verfügungsgrund, also die Eilbedürftigkeit darzustellen.

Leider tendiert die Rechtsprechung dazu, Eilbedürftigkeit nur in Ausnahmefällen anzusetzen, da die Hauptsache durch die einstweilige Verfügung nicht vorweggenommen werden darf.

Dies bedeutet, dass in der Regel auch nur eine Klage auf Duldung in Anspruch kommt.

Index

Ankündigungsschreiben 6
Arbeiten auch an Feiertagen und Sonnabenden 8
Außenfahrstuhl 8
Bagatellmaßnahmen 8
Balkon 8
Dauer der Arbeiten 5
Durchsetzung der Modernisierungsmaßnahme 9
Durchsetzung von wertverbessernden Maßnahmen 4
Examensvorbereitung 8
Gebot der Wirtschaftlichkeit 6
Interessenabwägung 8
Isolierglasfenster 8
Kabelfernsehen 8
Modernisierungsankündigungen 5
Sonderkündigungsrecht
 Mieter 7
wohnwertverbessernde Maßnahmen 4
Zumutbarkeitsgrenze 6