

BGH:

Duldung Austausch Gaseinzelöfen

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der Frage der Duldungspflicht des Mieters zum Austausch von Gas-Einzelöfen bei behördlicher Stilllegung der Öfen befasst. In seiner Entscheidung vom 04. März 2009 hat er ausgesprochen, dass bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat, nicht unter die Regelung des § 554 Abs. 2 BGB (Duldung von Modernisierungen) fallen. Demgemäß muss der Vermieter auch nicht bezüglich der Durchführung der Maßnahmen entsprechend § 554 Abs. 3 BGB drei Monate vor Beginn

der Maßnahmen informieren. Soweit es sich um Notmaßnahmen handelt, können diese vermierterseits unverzüglich durchgeführt werden. Ist es zum Beispiel aber aufgrund der Jahreszeit nicht erforderlich zu heizen, dann hat der Vermieter dem Mieter die Maßnahme längerfristig anzukündigen, damit er die Möglichkeit hat, sich darauf einzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, an einer baldigen Terminabstimmung mitzuwirken. Dieses Urteil wird große Wichtigkeit im Rahmen der Umsetzung der Ertüchtigungen der Gebäude auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung 2009 und folgenden Energieein-

sparverordnungen, z.B. EnEV 2012 haben. Die volkswirtschaftlichen und ökologischen Ziele der Energieeinsparverordnungen richten sich an alle Bürger. Damit ergeben sich die Duldungspflichten grundsätzlich nicht aus der mietvertraglichen Vereinbarung, sondern aus dem gesetzgeberischen Willen der Energieeinsparverordnung und damit öffentlich-rechtlich. Dieses ist insbesondere auch für die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Mietern auf Duldung wichtig, wenn nicht in der Wohnung des Mieters etwas unternommen werden muss, weil dort die Öfen noch in Ordnung sind, sondern Steigleitungen durch

die Wohnungen für andere Wohnungen verlegt werden müssen. Diese Maßnahmen dienen ja nicht der Verbesserung der Mietsache des betroffenen Mieters, sondern der Verbesserung für ein anderes Mietverhältnis. Für dieses greift die Duldungspflicht des § 554 Abs. 2 BGB nämlich nicht, so dass hier eine richtungsweisende Entscheidung getroffen wurde, die die Umsetzung der Energieeinsparverordnungen ermöglicht.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt,
31.01.2011

Koltze, Rose & Partner Rechtsanwälte





Dr. Cord J. Heise
(† 2010)
Rechtsanwalt und Notar



Ralf B. Mühlberg
Rechtsanwalt und Notar

Erbrecht, Arbeitsrecht,
Familienrecht,
Straßenverkehrsrecht,
Versicherungsrecht



Dr. Dieter Hildebrandt
Rechtsanwalt

Nachbarrecht, Baurecht,
Jagdrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Karsten Frädlich
Rechtsanwalt

Verkehrsrecht, Kaufrecht,
Arbeitsrecht

Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 900 -0
Telefax: 0551 - 49 900 -22

www.koltze-rose.de / info@koltze-rose.de

RECHTzeitig?

...nehmen Sie jetzt
Kontakt zu uns auf!

BGH:

Umfang des Modernisierungsaufwands

Instandsetzungskosten sind dem Aufwand der Gesamtkosten bei einer Modernisierungsmieterhöhung hinzuzusetzen, soweit sie notwendig waren. In der Entscheidung des BGH vom 17.12.2008 - VIII ZR 41/08 - wurde klargestellt, dass zu den Aufwendungen, die für die Berechnung einer Modernisierungsmieterhöhung eingestellt werden können, auch die Kosten für modernisierungsbedingte Instandsetzungskosten gehören. Unnötige, unzumutbare oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen hat der Mieter nicht zu tragen und diese sind somit nicht zu berücksichtigen. In dem konkreten Fall ging es um den Einbau von Kaltwasserzählern. Vermieterseits wurde der gesamte Fliesenspiegel in der Küche ausgetauscht. Ein

Sachverständiger hatte jedoch festgestellt, dass nur der Ausbau eines Unterschranke, des Geschirrspülers sowie der Abschlussleiste der Arbeitsplatte erforderlich war, um den Wasserzähler zu installieren. Fliesen mussten danach nicht abgeschlagen werden. Die damit verbundenen Kosten für den Austausch des Fliesenspiegels trug der Vermieter dann allein. Es macht vor diesem Hintergrund Sinn, eine entsprechende Vereinbarung zuvor mit dem Mieter zu treffen, um festzulegen, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme ebenfalls ergriffen und wie die Kosten umgelegt werden sollen.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt,
31.01.2011