

AKTUELL

Mieter modernisiert – Miethöhe bleibt

Bundesgerichtshof stärkt Mieterrechte – Sanierung auf eigene Kosten darf nicht zum Nachteil werden

Von Petěr Dorenbeck, Rechtsanwalt in Braunschweig, Lehrbeauftragter der Hochschule Ostfalia

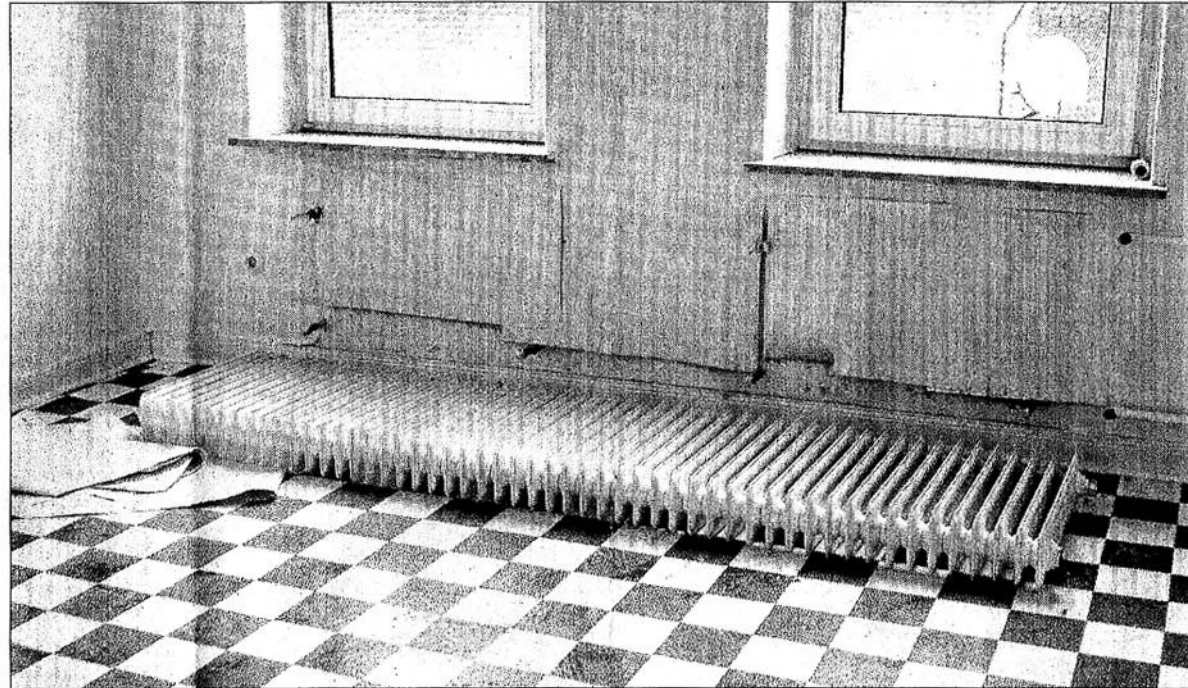
Ein Mieter bewohnte seit 1976 eine Wohnung in Hamburg. Im Mietvertrag hatte er sich verpflichtet, in die Wohnung auf eigene Kosten ein Bad und eine Sammelheizung einzubauen. Streit gab es, als sein Vermieter im Februar 2008 die Miete von 450 Euro auf 540 Euro erhöhen wollte.

Der Vermieter begründete das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietpiegel der Stadt Hamburg, Rasterfeld „C 4“. Dort ist die Rede von Wohnungen „mit normaler Wohnlage, Baujahr bis Ende 1918 und einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung“.

Der Mieter sah nicht ein, warum die von ihm geschaffenen Einrichtungen von seinem Vermieter zu dessen Gunsten mieterhöhend berücksichtigt werden dürfen. Schließlich hatte der Vermieter noch in den drei vorangegangenen Mieterhöhungen seit 1992 die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen „ohne Bad und Sammelheizung“ ermittelt.

In den ersten beiden Instanzen unterlag der Mieter, der Bundesgerichtshof (BGH) gab ihm Recht. Der BGH entschied, dass hier die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch) für seine Wohnung anhand „vergleichbarer Wohnungen“ zu ermitteln ist.

Und darunter fallen nur solche Wohnungen, die nicht mit einem



Tauscht ein Mieter die Heizung aus, darf die Modernisierung nicht auf die Miete aufgeschlagen werden. Foto: Pixelio

Bad und Sammelheizung ausgestattet sind.

Im Ergebnis sind also Wohnwertverbesserungen, die ein Mieter vorgenommen und finanziert hat, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen.

Ausnahme: die Vertragsparteien haben etwas anderes vereinbart, oder der Vermieter hat dem Mieter die verauslagten Kosten erstattet.

Daran ändert sich auch nichts, wenn sich der Mieter, wie hier, ver-

traglich verpflichtet hatte, die Wohnwertverbesserungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Andernfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung im Ergebnis doppelt bezahlen: zunächst beim Einbau entsprechend der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung.

§ 558 BGB lautet auszugsweise:
„Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist....

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart...worden sind....“

► Urteil des Bundesgerichtshofs vom 07. Juli 2010, VIII ZR 315/09