

# Mietermodernisierung

## Überblick

Der Mieter ist ohne Zustimmung des Vermieters nicht zu baulichen Veränderungen berechtigt. Dies gilt auch dann, wenn die Mietsache durch die Baumaßnahme verbessert wird. Die Vertragsparteien können sich aber dahingehend einigen, dass der Mieter auf seine Kosten Modernisierungsarbeiten durchführen darf. In diesem Fall ist eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung zu empfehlen.

## 1 Gesetzliche Regelung

Der Mieter ist ohne Zustimmung des Vermieters nicht zu baulichen Veränderungen berechtigt; dies gilt auch dann, wenn die Mietsache durch die Baumaßnahme verbessert wird. Der Mieter hat grundsätzlich auch keinen gesetzlichen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Eine Ausnahme kann nach **§ 242 BGB** allenfalls dann in Betracht kommen, wenn der Mieter ein besonders gewichtiges Interesse an der Modernisierung hat und wesentliche Belange des Vermieters nicht entgegenstehen. Hat der Mieter eine bauliche Veränderung ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen, so muss er die Veränderung - spätestens bei Vertragsende - rückgängig machen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Einen Aufwendungs- oder Bereicherungsanspruch hat der Mieter nicht. Will der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustands verhindern, so muss er dem Mieter eine Entschädigung anbieten (s. "**Einrichtungen**").

## 2 Modernisierungsvereinbarung

Sind sich die Vertragsparteien dahingehend einig, dass der Mieter auf seine Kosten Modernisierungsarbeiten durchführen soll, ist eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung zu empfehlen. Darin sollten folgende Punkte geregelt werden:

### 2.1 Modernisierungsrecht / Modernisierungspflicht

Fehlt ein Widerrufsvorbehalt, so ist der Vermieter an die erteilte Zustimmung gebunden. Die Vorschrift des **§ 183 BGB** gilt hier nicht. Ein Widerrufsvorbehalt ist zweckmäßig. Denn es ist denkbar, dass ein Mieter die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme entgegen seiner ursprünglichen Absicht nicht in Angriff nimmt. Hier kann der Vermieter daran interessiert sein, die Zustimmung zu widerrufen, um so den ursprünglichen Rechtszustand wiederherzustellen.

Nimmt der Mieter die Arbeiten innerhalb der vereinbarten Frist nicht in Angriff, kann der Vermieter auf Durchführung der Leistung klagen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach **§ 323 Abs. 3, § 324, § 325 BGB** verlangen. Die Kündigung des Mietverhältnisses nach **§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB** (s. "**ordentliche Kündigung**") kommt dagegen i.d.R. nicht in Betracht. Modernisierungsverträge der hier behandelten Art nützen in erster Linie dem Mieter; die Rechte des Vermieters werden durch das Unterlassen der Modernisierung deshalb nicht wesentlich beeinträchtigt.

### 2.2 Kündigungsausschluss

Der Ausschluss des Rechts des Vermieters zur **ordentlichen und außerordentlichen befristeten Kündigung** wird Bestandteil jeder vernünftigen Modernisierungsvereinbarung sein. Eine Modernisierungsmaßnahme ist für den Mieter nur dann sinnvoll, wenn sichergestellt ist, dass er die von ihm geschaffenen Einrichtungen über einen bestimmten Zeitraum hinweg nutzen kann. Es versteht sich dabei von selbst, dass der Kündigungsausschluss nur dann zum Zuge kommt, wenn der Mieter die

Modernisierungsmaßnahme tatsächlich durchführt. Fehlt eine Vereinbarung über den Kündigungsausschluss, so ist der Vermieter trotz der vom Mieter getätigten Investitionen zur ordentlichen Kündigung berechtigt. Hier kommt aber die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach **§ 574a BGB** in Betracht (s. "**Kündigungswiderspruch**").

### 2.3 Mieterhöhung

Im Modernisierungsvertrag sollte geregelt werden, ob die vom Mieter geschaffenen Verbesserungsmaßnahmen bei späteren Mieterhöhungen zu berücksichtigen sind. Fehlt eine derartige Regelung, wird die Wohnung im Mieterhöhungsverfahren so behandelt, als wäre die Modernisierung nicht erfolgt (BayObLG, RE v. 24.6.1981, Weber/Marx S. 1/88).

### 2.4 Wegnahmerecht bei Vertragsende

Im Modernisierungsvertrag sollte geregelt werden, was mit der modernisierten Wohnung im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses geschehen soll. Die Frage wird vom Gesetz nur unzureichend geregelt. Die Vorschriften der **§ 539, § 552 BGB** betreffen nur Einrichtungen (s. "**Einrichtungen**"). Einrichtungen darf der Mieter beim Auszug wegnehmen. Das Wegnahmerecht verpflichtet den Vermieter, die Aufhebung der Verbindung zwischen der Einrichtung und der Mietsache zu dulden, selbst wenn eine Beschädigung unvermeidlich wird. Macht der Mieter von seinem Wegnahmerecht Gebrauch, so ist er verpflichtet, den früheren Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Der Vermieter kann die Wegnahme so lange verweigern, bis ihm für einen damit verbundenen Schaden ausreichende Sicherheit geleistet wird.

Für Maßnahmen, durch die die Mietsache in ihrer baulichen Substanz verändert worden ist, gelten diese Vorschriften nicht. Enthält der Modernisierungsvertrag keine Regelung für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses, so ist durch Auslegung zu ermitteln, ob der Mieter die Mietsache in dem veränderten Zustand zurückgeben darf/muss, oder ob er zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet ist. Entscheidend ist dabei, ob der Mieter nach der Art der Maßnahme davon ausgehen konnte, dass diese nicht nur vorübergehend, sondern auf Dauer in den Räumen verbleiben soll. Einen gesetzlichen Entschädigungsanspruch hat der Mieter auch dann nicht, wenn er die Wohnung im modernisierten Zustand zurückgibt. Die Vorschriften der **§ 539, § 552 BGB** sind auf bauliche Veränderungen nicht entsprechend anwendbar.

### 2.5 Entschädigungsregelung

#### Hinweis

#### Zeitwert

I.d.R. wird in Modernisierungsverträgen eine Entschädigung nach dem Zeitwert vereinbart.

Anstelle einer Entschädigung nach Zeitwert kann auch vereinbart werden, dass der Vermieter verpflichtet sein soll, dem Mieter im Fall des Auszugs die tatsächlichen Kosten der Modernisierung zu ersetzen und dass sich der Entschädigungsbetrag für jedes Jahr der Wohndauer um einen bestimmten Prozentsatz (etwa 10% p.a.) mindern soll. Nach Ablauf einer bestimmten Zeit fällt die Sache dann entschädigungslos an den Vermieter.

### 2.6 Mustervertrag

Für die Regelung der Mietermodernisierung steht eine vom Bundesministerium der Justiz herausgegebene "Mustervereinbarung Modernisierung durch Mieter" zur Verfügung.

### 3 Verhältnis zu anderen Mietern

#### 3.1 Modernisierungsankündigung

Nach Ansicht des OLG München (WuM 1991 S. 481) gilt die Regelung des **§ 554 Abs. 2 BGB** (s. "**Modernisierung**") auch für die Mietermodernisierung. Nach dieser Meinung ist der Vermieter verpflichtet, den Mietern auch solche Modernisierungsarbeiten mitzuteilen, die ein anderer Mieter in seinen Räumen auf seine Kosten durchführen lässt.

Voraussetzung ist, dass es sich dabei um Arbeiten handelt, die nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden dürfen und dass sich die Arbeiten störend auf den Mietgebrauch auswirken. Unterbleibt die Mitteilung, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass die Arbeiten eingestellt werden; dieser Anspruch kann auch im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

#### 3.2 Gewährleistung

Werden die übrigen Mieter durch die Modernisierungsarbeiten gestört, so können sie die Miete mindern. Es ist deshalb ratsam, diese Rechtsfolge beim Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mitzubedenken. Denkbar ist beispielsweise eine Regelung, wonach der modernisierungswillige Mieter den Vermieter von Gewährleistungsansprüchen anderer Mieter freistellt.