

Auch für Renovierungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen zahlt der Mieter

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in der letzten Woche ein Urteil zur Umlagefähigkeit von Renovierungskosten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen in einer Mietwohnung entstanden sind, erlassen.

Im Januar 2007 kündigte ein Vermieter schriftlich den Einbau von Wasserzählern und eine darauf gestützte Mieterhöhung um 2,28 € monatlich an. Die Mieter teilten mit, dass sie die Installation erst dann dulden würden, wenn der Vermieter einen Vorschuss für die daraufhin erforderliche Neutapezierung der Küche zahle. Der Vermieter stimmte zu, erklärte jedoch, dass er diese Kosten später im Rahmen der Mieterhöhung umlegen würde. Nach Einbau des Wasserzählers legte der Vermieter dann die Gesamtkosten mit einem monatlichen Erhöhungsbetrag von 2,79 € auf die Mieter um. Den Anteil für die Kosten der Tapezierung von monatlich 1,32 € zahlten die Mieter jedoch nicht. Als die Mieter mit 31,68 € im Rückstand waren, reichte der Vermieter Zahlungsklage ein.

Der BGH hat entschieden, dass ein Vermieter die gesamten Kosten für Renovierungsarbeiten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf seine Mieter umlegen darf. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter keine Handwerker beauftragt hat, sondern die Arbeiten durch die Mieter selbst ausgeführt wurden und diese sich später ihren Aufwand gemäß § 554 Abs. 4 BGB vom Vermieter erstatten lassen. Zwar hat ein Vermieter gemäß § 554 Abs. 4 BGB Aufwendungen, seine Mieter wegen einer Modernisierungsmaßnahme machen mussten, in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten. Später kann er diese Kosten aber wieder auf die Mieter umlegen (BGH, Urteil v. 30.03.11, Az. VIII ZR 173/10).