Wohnraummietrecht

Lindner

3. Auflage 2019
ISBN 978-3-406-62369-1
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

spruch wird fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht; darauf, ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist, kommt es nicht an.[328]

Gerät der Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter von ihm einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen.[329]

3. Kein Schadensersatzanspruch in laufenden Mietverhältnissen

664 Anstelle des zweckgebundenen Vorschussanspruches kann der Vermieter in laufenden Mietverhältnissen seinen Erfüllungsanspruch nicht nach § 281 Abs. 1 S. 1 BGB in einen Schadensersatzanspruch in Geld umwandeln.[330] Befindet sich der Mieter nach der beschriebenen Dekorationsaufforderung des Vermieters mit der Erfüllung seiner Verpflichtung in Verzug, ist der Vermieter nur berechtigt, die Zahlung eines Vorschusses in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten zu verlangen. Mit einem Urteil kann er seinen Anspruch im Wege der Ersatzvornahme, ggf. in der Zwangsvollstreckung (§ 887 ZPO), durchsetzen.[331] Über den Vorschuss ist abzurechnen. Das bedeutet, dass der erlangte Geldbetrag tatsächlich im Wege der Ersatzvornahme für die Durchführung der erforderlichen Arbeiten verwendet werden muss. Darin zeigt sich der Unterschied zum Schadensersatzanspruch, bei dem es im Belieben des Geschädigten steht, ob er die erlangte Schadensersatzleistung zum Schadensausgleich verwendet oder nicht.

VIII. Umbauarbeiten und Schönheitsreparaturpflicht

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

665 Der Mieter wird nicht dadurch von der Verpflichtung zur Vornahme der Renovierung ersatzlos befreit, dass die Arbeiten durch einen Umbau der Mietsache nach Vertragsende wieder zerstört werden.[332] Er hat in diesem Fall an den Vermieter einen Ausgleich in Geld zu zahlen, der sich aber nur auf die Materialkosten und den Beitrag für die Eigenleistung erstreckt.

666 Auch dann, wenn ein Nachmieter die vom Vormieter vertragswidrig unterlassenen Schönheitsreparaturen durchführt, steht dem Vermieter nach herrschender Auffassung ein Schadensersatzanspruch gegen den ausgezogenen Mieter zu.[333]

667 Dem Vermieter wird sogar dann noch ein Anspruch auf Erstattung nutzlos aufgewendeter Kosten für die Endrenovierung zugebilligt, wenn der Mieter die geschuldete Endrenovierung vornimmt, ihm der Vermieter jedoch vorher angezeigt hatte, dass dies in Folge Umbaus überflüssig ist.[334]

IX. Schönheitsreparaturen als Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II

668 Zum notwendigen Lebensunterhalt im Rahmen der Gewährung einer Unterkunft zählen auch die Aufwendungen für angemessene und notwendige Schönheitsreparaturen. Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter

---

[328] BGH NJW 2005, 1862 = NZM 2005, 450; LG Hamburg WuM 2007, 69.
[329] BGH NJW 2005, 1862 = NZM 2005, 450; BGH NJW 1990, 2376.
[330] BGH NJW 1990, 2376; BGH NJW 2005, 1862 = NZM 2005, 450; vgl. auch LG Berlin NZM 2000, 235.
[331] Langenberg/Zehelein, Schönheitsreparaturen I. Teil F Rn. 469.
[332] BGH NJW 1985, 480; BGH NJW 2005, 425 = NZM 2005, 58.
[333] BGH NJW 1968, 491; OLG Hamburg DWW 1984, 167.
[334] OLG Oldenburg NZM 2000, 828 = NJW-RR 2000, 1250; ferner BGH NJW 2014, 1521.

die nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu übernehmenden Kosten der Unterkunft.[335] Voraussetzung ist, dass der Mieter nach dem Mietvertrag wirksam verpflichtet wurde, die Schönheitsreparaturen zu tragen. Jobcenter oder Sozialbehörde können einen Mieter grundsätzlich darauf verweisen, geschuldete Schönheitsreparaturen in Eigenleistung durchzuführen, soweit keine persönlichen Hinderungsgründe vorliegen.[336]

669 Die Auszugsrenovierung wird aber nur als Bedarf anerkannt, wenn der Auszug sozialhilferechtlich gerechtfertigt ist. Dies trifft zu, wenn er auf Veranlassung der Behörde stattfindet, die die Wohnung aus der Sicht des Sozialhilferechts als unangemessen ansieht, weil sie zu groß oder zu teuer ist.[337]

670 Auch gegenüber dem Sozialhilfeempfänger als Mieter kann der Vorschussanspruch nützlich sein. Denn als Teil der Hilfe zum Lebensunterhalt hat der sozialhilfeberechtigte Mieter regelmäßig Anspruch auf Mittel zur Durchführung von Renovierungsarbeiten.

X. Folgen unwirksamer Klauseln

671 Die Renovierungs- und Zahlungspflichten für den Mieter fallen weg, wenn die Vornahmeklausel unwirksam ist. Uneingeschränkt gilt dies auch für die nun generell unwirksamen Abgeltungsklauseln. Nach dem Gesetz ist dann der Vermieter verpflichtet, die Renovierungsarbeiten auf seine Kosten auszuführen (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB), wenn er die Wohnung renoviert vermietet hat und diesen Zustand als vertragsgemäß aufrecht zu erhalten hat. Hat der Mieter in Unkenntnis dessen selbst Renovierungsarbeiten erbracht, so kann er vom Vermieter einen Bereicherungsausgleich aus §§ 812 Abs. 1 S. 1, 818 Abs. 2 BGB verlangen.[338]

672 In der Literatur[339] werden darüber hinaus diskutiert:

- Vorschussanspruch des Mieters für die voraussichtlichen Kosten der Schönheitsreparaturen,
- Minderungsrechte,
- Kündigung bei nicht unerheblichen Mängeln (§ 543 Abs. 2 Ziff. 1 BGB) und
- Schadensersatzansprüche.

673 Um dem Vermieter in dieser für ihn prekären Situation im Falle von Altverträgen aus der Zeit vor der geänderten Rechtsprechung des BGH zu helfen, wird versucht, dem Mieter diese Ansprüche auf der Grundlage eines angenommenen deklaratorischen Schuldanerkenntnisses zu entwinden.[340] Dieser Weg erscheint aber kaum gangbar. Denn für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses ist ein entsprechender Erklärungs- und Rechtsbindungswille des Mieters erforderlich. Dies aber lässt sich nicht annehmen.[341]

674 Um das aufgrund des Entgeltcharakters der weggefallenen unwirksamen Renovierungsklausel verschobene Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung

beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

---

[335] BSG NZM 2009, 249; Flatow NZM 2014, 841 (849); vgl. auch BVerfG Beschl. v. 25.11.2009 – 1 BvR 2515/09, BeckRS 2009, 42549.

[336] Flatow NZM 2014, 841 (849); SG Berlin Urt. v. 2.8.2011 – S 149 AS 42641/09, BeckRS 2011, 75242.

[337] BVerwG NJW 1992, 3184; aA OVG Münster NJW 1991, 2853.

[338] BGH NJW 2009, 2590 = NZM 2009, 541.

[339] Vgl. hierzu Börstinghaus WuM 2005, 675; Börstinghaus NZM 2005, 931; Lehmann-Richter WuM 2005, 747.

[340] KG Urt. v. 6.4.2006 – 8 U 99/05, BeckRS 2006, 07809.

[341] Vgl. dazu auch BGH NJW 2006, 3778 Rn. 11 = NZM 2006, 924; Beyer GE 2007, 122 (122).

wenigstens teilweise wiederherzustellen, wurde auch ein Mietzuschlag analog § 28 Abs. 4 II. BV iVm § 558 BGB diskutiert, letztlich aber für unzulässig erachtet.[342]

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung

I. Allgemeine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht

675 Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Dies umfasst auch die Instandhaltung technischer Anlagen, die notwendig sind, um den Mietgegenstand zweckentsprechend zu nutzen.[343] Seiner Instandhaltungsverpflichtung kann der Vermieter auch durch Ersatz von Teilen der Mietsache genügen (zB Ersatz einzelner Fliesen im Bad). Sind sie farblich identisch nicht mehr erhältlich, kann sich der Vermieter darauf beschränken, nur die betroffene Wand neu zu verfliesen. Der Mieter hat dann keinen Anspruch auf eine vollständige Neuverfliesung eines Bades.[344] Allerdings muss das Ersatzmaterial zumindest in sich gleich sein (kein Patchwork) und nach Farbe und Struktur mit dem Bestand harmonieren.[345]

676 Die Instandhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich nicht nur auf die Mieträume unmittelbar, sondern umfasst auch den Zugang zu den Mieträumen. Umstritten ist, ob die Beseitigung von Graffiti unter die Instandhaltungspflicht des Vermieters fällt. Nach einem Teil der Rechtsprechung hat der Mieter Anspruch auf **Beseitigung von Graffiti** nur dann, wenn insbesondere nach Lage und Preis der Mieträume sowie nach dem Zustand bei Anmietung die besonderen Umstände des Einzelfalls zB bei einem besonders gepflegten Anwesen den Anspruch begründen können.[346] Ferner kann ein Beseitigungsanspruch des Mieters bestehen, wenn nahezu die gesamte Fläche der Außenwand im Bereich des Erdgeschosses großflächig mit Graffiti verschmiert ist und das Haus dadurch einen verunstalteten und verwahrlosten Eindruck macht.[347]

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

677 Aus dieser vertraglichen Hauptpflicht des Vermieters ergibt sich, dass die Instandsetzung und Instandhaltung der Mietsache ohne abweichende mietvertragliche Vereinbarung seine Aufgabe ist. Sie besteht unabhängig davon, ob er einen Mangel der Mietsache schuldhaft herbeigeführt hat oder nicht.[348] Bloße Reinigungsmaßnahmen sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters.[349] Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliegt grundsätzlich dem Mieter.

678 Unter Instandsetzung sind alle die Maßnahmen zu verstehen, die erforderlich sind, um die eingetretenen Schäden an der Mietsache zu beseitigen und das Mietobjekt auf diese Weise wieder in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Die Instandhaltung erstreckt sich dagegen auf die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache in

---

[342] BGH NJW 2008, 2840 = NZM 2008, 641; BGH WuM 2008, 487.
[343] BGH NJW-RR 2004, 1596 = NZM 2004, 916 (917).
[344] LG München I NZM 2005, 912 = NJW-RR 2005, 1546.
[345] AG Hamburg NZM 2007, 515.
[346] LG Berlin GE 2010, 1541.
[347] AG Hamburg WuM 2006, 244; AG Berlin Charlottenburg NJW-RR 2007, 1024.
[348] Im Einzelnen Lehmann-Richter NJW 2008, 1196.
[349] BGH NZM 2018, 900.

ihrem vertragsgemäßen Zustand. Hier geht es also darum, eventuellen Schäden vorzubeugen.

679 Von Instandsetzung und Instandhaltung ist die Modernisierung zu unterscheiden. Während die erste Gruppe zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands dient, wird durch Modernisierung ein Zustand geschaffen, der als Wohnwertverbesserung über den ursprünglich geschuldeten vertragsgemäßen Zustand der Mietsache hinaus geht.

680 Unter besonderen Umständen kann ausnahmsweise die Verpflichtung zur Erhaltung entfallen, wenn die Opfergrenze überschritten wird.[350] Ist die Mietsache wesentlich beschädigt, aber nicht vollständig zerstört, so kommt es darauf an, inwieweit dem Vermieter eine Wiederherstellung zumutbar ist.[351] Die Opfergrenze kann erreicht sein, wenn die Kosten der Instandsetzung den Zeitwert der Mietsache übersteigen. Eine bloße Gegenüberstellung zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert genügt nicht, erforderlich ist ferner eine Würdigung aller Umstände, wobei auch zu den dem Vermieter zuzumutenden Anstrengungen ein etwaiges Verschulden zu berücksichtigen ist (§ 275 Abs. 2 S. 2 BGB).[352] In diesen Fällen liegt eine Unmöglichkeit vor, die den Vermieter nach § 275 Abs. 1 BGB von seiner vertraglichen Erfüllungspflicht, hier der Überlassungspflicht, befreit.[353]

681 Vereinbaren die Parteien, dass der Mieter eine reduzierte Miete bezahlt, dafür im Gegenzug aber den Ausbau und die Instandhaltung der Mieträume für einen bestimmten Zeitraum übernimmt, lebt nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums die gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters wieder auf. Der Vermieter kann die Durchführung von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen dann nicht mit der Begründung verweigern, der Mieter würde immer noch eine geringe Miete zahlen. Der Vermieter kann lediglich die Miete nach allgemeinen Vorschriften erhöhen.[354]

682 Der Mieter ist gem. § 555a Abs. 1 BGB verpflichtet, die Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Er hat also rechtlich nicht die Möglichkeit, einzuwenden, dass die Arbeiten für ihn mit Belastungen verbunden sind. Die Duldungspflicht kann sogar bis zur vorübergehenden Räumung gehen. Sie ist gerichtlich durchsetzbar. Der Mieter ist nicht verpflichtet, vorbereitende Maßnahmen zur Erleichterung der Arbeiten, zB Umräumen und Demontage von Einrichtungsgegenständen – zu treffen.[355] Neubau- oder Ausbauarbeiten auf dem Grundstück braucht der Mieter dagegen nicht zu dulden.

683 Nach Vornahme der Instandsetzungsarbeiten sind die Wohnung des Mieters und die gemeinschaftlichen Räume wieder in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. So kann der Vermieter verpflichtet sein, das Mietobjekt zu säubern oder Schäden, die anlässlich der Instandsetzung aufgetreten sind, zu beseitigen.

684 Zur Wahrnehmung seiner Instandhaltungspflicht und seiner Verkehrssicherungspflicht darf der Vermieter die Wohnung des Mieters betreten und besichtigen, weil dies in der Regel sachliche Gründe sind, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts ergeben.[356]

beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

---

[350] BGH NJW 2005, 3284 = NZM 2005, 820; BGH NJW 2010, 2050.

[351] Zum Instandsetzungsanspruch bei der teilweisen Zerstörung der Mietsache durch Flut der Elbe in den neuen Bundesländern 2002 im Verhältnis zur Opfergrenze des Vermieters LG Dresden NZM 2008, 165; BGH NJW 1959, 2300.

[352] BGH NJW 2010, 2050 (2052).

[353] OLG Karlsruhe ZMR 1995, 201 zu § 275 BGB a. F.

[354] LG Lüneburg WuM 2006, 609.

[355] LG Berlin WuM 1996, 143.

[356] BGH NJW 2014, 2566 (2567).

II. Überwälzung von Kleinreparaturen

Kleine Instandhaltungen („Klein- oder Bagatellreparaturen") können unter engen Grenzen vertraglich auf den Mieter überwälzt werden.[357] Dies gilt sowohl im preisfreien – als auch im preisgebundenen Wohnungsbau. **685**

1. Begriff der Kleinreparatur

Der Begriff der kleinen Instandhaltung ist in § 28 Abs. 3 S. 2 II. BV enthalten. Unmittelbar gilt diese Definition für das Mietpreisrecht des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Die Rechtsprechung wendet sie aber auch auf nicht preisgebundenen Wohnungsbau an.[358] Kleinere Instandhaltungen umfassen danach das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie an den Verschlussvorrichtungen an Fensterläden. Es handelt sich also um Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.[359] Der Mieter muss es in der Hand haben, durch schonenden Umgang Verschleiß- und Alterungserscheinungen herabzusetzen. **686**

Nicht zu den kleinen Instandhaltungen gehören diejenigen an „Dach und Fach" oder Reparaturen an den im Mauerwerk befindlichen oder in der Wand verlegten Gas- und Wasserleitungen sowie generell an elektrischen Einrichtungen.[360] Dies gilt auch für die uneingeschränkte Instandhaltung und Instandsetzung von Rollläden,[361] oder für die Erneuerung zerbrochener Innen- und Außenscheiben in den Mieträumen.[362] In beiden genannten Fällen kann sich eine Schadensersatzpflicht des Mieters allerdings aus positiver Vertragsverletzung sowie aus deliktischer Haftung ergeben. Allerdings trifft den Vermieter in diesen Fällen die Nachweispflicht, insbesondere im Hinblick auf die Kausalität. **687**

Kleine Instandhaltungen sind ebenso nicht mehr gegeben, wenn der Mieter formularvertraglich verpflichtet sein soll, „Rollläden, Lichtanlagen und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Abflüsse, Öfen, Herde, Heizungsgeräte und Kochgeräte, Heizkörperventile, Warmwasserbereiter, Kühlschränke und dergleichen in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen."[363] **688**

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2. Gegenständliche Beschränkung

Als Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas i. S. v. § 28 Abs. 3 S. 2 II. BV sind insbesondere anzusehen: **689**

Steckdosen, Schalter, Klingel, Raumstrahler und Gasabsperrhähne sowie Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Brausen, Badeöfen, Warmwasserbereiter, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetassen und Badewannen.[364] Strom-, Gas-, Heizungs- und Wasserleitungen und verbraucherfassende Uhren sind dagegen keine Installationsgegenstände. Nicht erfasst sind ferner Silikonverfugungen.[365] Gleiches gilt für Schäden an der Duschstange und der Tür der Duschabtrennung.[366]

---

[357] Instruktiv Beyer NZM 2011, 697.
[358] BGH NJW 1989, 2247; BGH NJW 1992, 1759; Beyer NZM 2011, 697 (699).
[359] Beyer NZM 2011, 697 (699).
[360] BGH NJW 1989, 2247 (2249).
[361] LG Wiesbaden NJW 1985, 1562; AG Leipzig ZMR 2004, 120 (Rollladenkasten).
[362] LG Hamburg WuM 1991, 681.
[363] OLG München NJW-RR 1989, 1499; LG Berlin ZMR 1992, 302.
[364] FA-MietR/Unnützer, Kap. 8 Rn. 125.
[365] AG Berlin-Mitte GE 2017, 1227.
[366] AG Hamburg-Barmbek GE 2011, 957.

Zu den Heiz- und Kocheinrichtungen zählen:

Öfen, auch Kachelöfen oder Heizkessel in der Wohnung für Kohle, Heizöl, Gas oder Elektrizität, Heizkörper, Kochplatten oder Kochherde für Kohle, Gas oder Elektrizität oder elektrische Grillgeräte.[367]

Nicht zu den Heiz- und Kocheinrichtungen werden Dunstabzugshauben und Abzugsventilatoren gerechnet.

Zu den Fenster- und Türverschlüssen gehören u. a. Fensterverschlussgriffe und Fensterverschlussriegel, Umstellvorrichtungen zum Kippen oder Öffnen, Türgriffe, Sicherheitsschlösser an Außentüren, Hebevorrichtungen, Oberlichtverschlüsse und elektrische Türöffner.[368]

Die Verschlussvorrichtungen für Fensterläden umfassen Rollladengurte, Rollladensicherungen gegen Einbruch, elektrische Rollladenöffner, und Rollladenschließer.

690 Bei den Kleinreparaturen handelt es sich also um das Beheben kleinerer Schäden an den vorgenannten Installationsgegenständen, Einrichtungen und Verschlüssen und nicht um den vollständigen Ersatz. Eine Erneuerung zerbrochener Glasscheiben zählt nicht dazu.[369]

3. Vertragliche Überwälzung

691 Kleinreparaturen können vertraglich auf den Mieter überwälzt werden. Derartige Kleinreparaturklauseln sind nur wirksam,

- wenn sich die Klausel gegenständlich auf die in § 28 Abs. 3 S. 2 II. BV aufgezählten Gegenstände, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, beschränken,[370]
- wenn ein Höchstbetrag für die Einzelreparatur sowie ein Jahresbetrag (6 % der Jahresbruttokaltmiete),[371] mit dem sich der Mieter bei mehreren Kleinreparaturen zu beteiligen hat, angegeben sind[372] und
- wenn der Mieter nur zur Kostenerstattung verpflichtet wird, nicht aber dazu, eine Kleinreparatur selbst vorzunehmen.[373]

692 Klauseln, die den Mieter zur Vornahme der Reparatur selbst verpflichten oder ihn hieran beteiligen wollen, sind unwirksam.[374]

beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

4. Wartungspflicht bei Thermen

693 Unter Thermen sind nach allgemeinem Verständnis Gasgeräte zur Warmwasserbereitung, gegebenenfalls auch zu Heizzwecken, zu verstehen.[375] Bei der Wartung handelt es sich um vorbeugende Maßnahmen und nicht um Reparaturen.[376] Dadurch soll die Betriebsbereitschaft der Geräte erhalten bleiben.[377] Es ist zulässig, formularvertraglich zu regeln, dass Thermen wenigstens einmal im Jahr auf Kosten des Mieters von einem

---

[367] FA-MietR/Unnützer, Kap. 8 Rn. 126.

[368] FA-MietRWEG/Unnützer, Kap. 8 Rn. 127.

[369] LG Hamburg WuM 1990, 416.

[370] BGH NJW 1989, 2247; BGH NJW 1992, 1759; Beyer NZM 2011, 697 (700).

[371] BGH NJW 1992, 1759 (DM 150); vgl. zur Teuerungsrate seit 1992 auch nach der Einführung des Euro: AG Braunschweig ZMR 2005, 717 (100 Euro im Einzelfall, maximal 8 % der Jahresnettomiete bei maximal 300 Euro pro Kalenderjahr); Beyer NZM 2011, 697 (701).

[372] BGH NJW 1992, 1759; BGH NJW 1991, 1750.

[373] BGH NJW 1992, 1759; Beyer NZM 2011, 697 (702).

[374] BGH NJW 1989, 2247, BGH NJW 1991, 1750; BGH, NJW 1992, 759.

[375] BGH NJW 1991, 1750 (1752).

[376] BGH NJW 2007, 1356 (1357) = NZM 2007, 282 (283); siehe auch Schmidt-Futterer/Langenberg BGB § 556 Rn. 209.

[377] BGH NJW 1991, 1750 (1752).

Fachmann zu warten sind. Eine derartige Klausel ist auch ohne eine Obergrenze, bis zu der der Mieter die jährlich entstehenden Kosten zu tragen hat, wirksam.[378]

Neben einer Kostenerstattungsklausel soll auch eine Vornahmeklausel zulässig sein.[379] **694**

Was die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten betrifft, so hat der Vermieter auch die Möglichkeit, sie als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. **695**

III. Anteilige Haftung bei Rohrverstopfungen

Klauseln, mit denen sich der Vermieter seine Erhaltungslast aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB in den Fällen, in denen der Verursacher eines Schadens nicht zu ermitteln ist, dadurch entledigen will, dass eine Gesamthaftung der in Betracht kommenden Mieter begründet wird, scheitern je nach ihrer Ausgestaltung an § 307 BGB oder am Verbot der Beweislastverschiebung gem. § 309 Nr. 12 BGB (§ 11 Nr. 15 AGBG a. F.).[380] Eine entsprechende Regelung enthalten häufig Klauseln zur Rohr- und Leitungsverstopfung.[381] Deshalb sind Klauseln unwirksam, nach denen der Mieter zur anteiligen Schadenshaftung bei Kanal- oder Leitungsverstopfungen in einem Gebäude herangezogen wird, wenn der Verursacher nicht ermittelt werden kann. **696**

Kosten für die Beseitigung einer eingetretenen Rohrverstopfung sind auch nicht als Betriebskosten auf den Mieter überwälzbar.[382]

§ 20 Verbesserungsmaßnahmen und Sanierungen

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

I. Begriff der Modernisierung und Sanierung

Von der Erhaltung ist die Modernisierung zu unterscheiden. Durch sie wird der Gebrauchswert der vermieteten Sache verbessert. Eine Modernisierungsmaßnahme zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands (vgl. § 555a BGB) hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht.[383] Der Begriff der Modernisierung erfasst die in § 555b Nr. 1 – 7 BGB genannten Maßnahmen. **697**

Der bisherige Katalog[384] von Modernisierungsmaßnahmen wurde 2013 erweitert um folgende Modernisierungen in Form von baulichen Veränderungen:

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB (§ 555b Nr. 2 BGB).

Auch vom Vermieter nicht zu vertretende bauliche Veränderungen aufgrund einer behördlichen oder gesetzlichen Anordnung können Modernisierungen sein (§ 555b Nr. 6 BGB). Erfasst sind bauliche Maßnahmen, die aufgrund behördlicher Weisung oder gesetzlicher Vorschrift (Gesetz, Verordnung, Satzung etc.) vom Vermieter vorzunehmen **698**

[378] BGH NJW 2013, 597 = NZM 2013, 84; anders noch BGH NJW 1991, 1750 (1752).
[379] Sternel NZM 1998, 833 (845).
[380] OLG Hamm NJW 1985, 2005; OLG Hamburg ZMR 1985, 236; LG Kiel NJW-RR 1991, 400.
[381] Schmidt-Futterer/Langenberg BGB § 538 Rn. 21.
[382] OLG Hamm NJW 1982, 2005; AG Hagen WuM 1990, 200.
[383] BGH NJW 2018, 1008 = NZM 2018, 226; BGH NJW 1972, 723.
[384] Dazu Sternel NZM 2001, 1058; Sternel ZMR 2001, 937 (941 f.).

sind und nicht auf dessen eigener und freiwilliger Entscheidung beruhen.[385] Typisch für diese Fallgruppe sind Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umstellung von Stadt- auf Erdgas, der nachträgliche Anschluss an die Kanalisation und der Einbau von Öltanksicherungen oder Maßnahmen aufgrund der EnEV sowie Heizkosten- oder Trinkwasserverordnung.[386]

II. Duldungspflicht des Mieters

699 Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB hat der Mieter zu dulden (§ 555d Abs. 1 BGB). Voraussetzung für die Duldungspflicht des Mieters ist zunächst, dass der Vermieter die Arbeiten korrekt angekündigt hat (§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB).[387]

700 Bloße Vorbereitungsmaßnahmen müssen nicht angekündigt werden. Zu ihrer Realisierung muss der Vermieter seinen allgemeinen Besichtigungsanspruch geltend machen.[388] Weigert sich der Mieter, so ist der Vermieter gezwungen, seinen Anspruch mit einem eigenen Titel durchzusetzen.

701 Die Maßnahmen selbst müssen nach § 555c Abs. 1 BGB angekündigt werden. Der Mieter soll in die Lage versetzt werden zu prüfen, ob er einen Härtefall nach § 555d Abs. 2 S. 2 BGB geltend machen oder von seinem Sonderkündigungsrecht (§ 555e BGB) Gebrauch machen will.

702 Eine Ankündigung muss nach § 555c Abs. 4 BGB nicht erfolgen, wenn mit der Maßnahme nur unerhebliche Einwirkungen auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung.

703 Die Anforderungen an den Inhalt der Ankündigung sind etwas gelockert. Die Art und der voraussichtliche Umfang sind nur „in wesentlichen Zügen" anzukündigen, daneben der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete (§ 555c Abs. 1 S. 2 BGB).

704 Eine schuldhaft zu niedrige Angabe der zu erwartenden Mieterhöhung kann eine Pflichtverletzung des Vermieters iSv § 280 Abs. 1 BGB sein, die zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führt.[389]

705 Für die Ankündigung von Modernisierungsarbeiten reicht die Textform (§ 126b BGB) aus.

706 Was die Art der anzukündigenden Maßnahme angeht, so ist weiter ein konkreter Vortrag mit allen wesentlichen Einzelheiten notwendig. Für Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1 u. Nr. 2 BGB kann der Vermieter nunmehr insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (§ 555c Abs. 3 BGB).[390]

707 Die Ankündigungsfrist beträgt drei Monate vor Beginn der Maßnahme (§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB). In der Ankündigung soll der Vermieter nach § 555c Abs. 2 BGB auf die Form und Frist des Härteeinwands hinweisen.[391]

---

[385] BeckOK MietR/Müller BGB § 555b Rn. 74.

[386] Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555b Rn. 152; Walburg, PiG 105 (2017), 11 (13); Gsell, PiG 105 (2017), 21 (23).

[387] Walburg, PiG 105 (2017), 11 (15).

[388] LG Berlin GE 2002, 1626; Dickersbach in Lützenkirchen, Anwaltshandbuch Mietrecht, Teil G Rn. 231 u. H Rn. 127.

[389] LG Berlin Urt. v. 23.8.2004 – 67 S 27/04, BeckRS 2004, 17801.

[390] Zur Rechtslage vor Reform 2013 BGH NJW 2006, 1126 = NZM 2006, 221; KG ZMR 2006, 612.

[391] Dazu näher Walburg, PiG 105 (2017), 11 (16 f.).

beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG