

Ein Vermieter kann ausnahmsweise zur Modernisierung verpflichtet sein – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin–Mitte (AG Berlin-Mitte) vom 08.10.2020, 27 C 21/20

I.

Ein Vermieter ist während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet, das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Er muss das Mietobjekt aber nicht an verbesserte Standards anpassen (Modernisierung). Wie die Entscheidung des AG Berlin–Mitte unterstreicht, kann in Ausnahmefällen aber doch die Pflicht zur Modernisierung bestehen.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Mietwohnung liegt im Souterrain. In der Abwasserleitung ist keine Rückstauklappe eingebaut. Bei Starkregen dringt Wasser aus der Kanalisation über das Bad in die Wohnung der Klägerin ein. Das AG Berlin-Mitte hat die Beklagte verpflichtet, durch Einbau einer Rückstauklappe dies abzustellen. Der vereinbarte Nutzungszweck „Wohnen“ beinhaltet, dass nicht regelmäßig Abwasser in die Mieträume eindringt.

III.

1.

Der Vermieter ist während der gesamten Mietdauer verpflichtet, das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Wesentlich ist daher, welcher vertragsgemäße Zweck zwischen Vermieter und Mieter vereinbart ist. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es daher wichtig im Mietvertrag diesen Vertragszweck so genau wie möglich zu bezeichnen.

Demgegenüber ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Wohnung zu modernisieren. Selbst wenn sich zwischenzeitlich ein neuer Standard in der Gesellschaft herausgebildet hat, ist der Vermieter nicht verpflichtet diesen auch in der Wohnung nutzbar zu machen, wenn der vertragsgemäße Zustand diesen Zustand nicht beinhaltet.

Beispiel Internetanschluss

Auch wenn Internet heutzutage zum alltäglichen Leben dazugehört, besteht für einen Vermieter keine Pflicht eine Wohnung mit einem Internetanschluss zu versehen, wenn dieser bei Mietbeginn nicht vorhanden war.

2.

Der BGH hat allerdings bereits vor längerer Zeit entschieden, dass eine Modernisierungspflicht ausnahmsweise besteht, wenn der vertragsgemäße Nutzungszweck beeinträchtigt wird. In der vom BGH zu entscheidenden Fallkonstellation lag ein Gebäude mit einer älteren Elektroinstallation vor. Immer wenn der Mieter seine Waschmaschine und seinen Staubsauger gleichzeitig bedienen wollte, flog die Sicherung heraus. Hier nahm der BGH an, dass die vertragsgemäße Wohnnutzung es umfasse Waschmaschine und Staubsauger gleichzeitig bedienen zu können und dass daher die vertragsgemäße Wohnnutzung beeinträchtigt sei. Der Vermieter müsse daher den Mangel durch Einbau einer modernen Elektroinstallation beheben. Ob im Beispielfall sich der Wohnbegriff dergestalt verändert hat, dass zum Wohnen zwingend auch ein Internetanschluss gehört ist derzeit noch fraglich. Schon in ein paar Jahren könnte dies aber anders aussehen.

3.

Entsprechend dieser Grundsätze hat das AG Berlin-Mitte in der besprochenen Entscheidung darauf abgestellt, dass es zur Wohnnutzung gehöre, dass nicht ständig Wasser aus der Kanalisation in die Wohnung zurückfließt.

In der besprochenen Entscheidung war wesentlich, dass wegen Fehlens der Rückstauklappe Abwasser in die Souterrainwohnung der Klägerin eindrang. Hätte die Wohnung der Klägerin dagegen etwa im 2. Stock gelegen und wäre kein Wasser eingedrungen, hätte die Klägerin den Einbau der Rückbauklappe nicht verlangen können.

Über die beiden Beispiele Elektroinstallation und Kanalisation hinaus kann ein Vermieter dementsprechend zur Modernisierung verpflichtet sein, wenn ohne die Modernisierung die Wohnnutzung beeinträchtigt wird.

IV.

Grundsätzlich ist ein Vermieter nur verpflichtet, den vertragsgemäßen Zustand des Mietobjekts zu erhalten. Er ist nicht verpflichtet, ihn durch Modernisierung zu verbessern. Ist aber ohne die Modernisierung der vertragsgemäße Zustand nicht zu erreichen, kann ausnahmsweise eine Modernisierungspflicht bestehen. Ob im Einzelfall dies gegeben ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.