

Berücksichtigung von Einbauten des Mieters bei einer Mieterhöhung

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

BGH Karlsruhe, Urteil vom 07.07.2010 – AZ VIII ZR 315/09 –

Der in Hamburg wohnende Mieter hatte sich 1976 bei Abschluss eines Mietvertrags zum Einbau einer Gasetagenheizung und eines Badezimmers verpflichtet. In § 28 des Mietvertrags heißt es: „Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten fachgerecht eine Gasheizung in sämtlichen Wohnräumen zu installieren und ein Badezimmer in den dafür vorgesehenen Raum zu installieren.“

Mit Schreiben vom 28. Februar 2008 verlangte die Vermieterin die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete, wobei sie sich zur Begründung auf den Mietspiegel der Stadt Hamburg bezog und in diesem Zusammenhang von einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung ausging.

Bei den vorangegangenen Mieterhöhungen hatte die Vermieterin die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung verlangt.

Im Jahr 2004 hatte die Vermieterin dem Mieter den Abschluss einer Vereinbarung vorgeschlagen, mit der ihr das Eigentum an Bad und Sammelheizung übertragen würde und sie im Gegenzug die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten übernehmen wolle. Zum Abschluss einer solchen Vereinbarung kam es nicht.

Das Amtsgericht gab der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung statt, und der Mieter legte Berufung beim Landgericht ein. Die Berufung des Mieters wurde vom Landgericht Hamburg zurückgewiesen. Im Anschluss an die Revision des Mieters hob der BGH das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage ab. Das Landgericht war in seiner Urteilsbegründung davon ausgegangen, dass die vom Mieter durchgeführten Einbauten bei der Ermittlung des ortsüblichen Entgelts zu berücksichtigen seien, weil sich der Mieter im Mietvertrag dazu verpflichtet hatte, auf eigene Kosten Bad und Gasetagenheizung einzubauen. Die Angabe im Mietvertrag zur Ausstattung der Wohnung „mit Ofenheizung“ und die Streichung der Angabe „mit Bad“ würden lediglich den Zustand der Wohnung bei/vor Mietbeginn beschreiben. Aus der Verpflichtung zum Einbau lasse sich der von den Parteien avisierte künftige Zustand der Wohnung ableiten.

Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung durch den BGH nicht stand. Der BGH stellte (zum wiederholten Mal) klar, dass Wohnwertverbesserungen, die der Mieter vorgenommen und finanziert hat, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen sind. Derartige zusätzliche Ausstattungen, mit denen der Mieter die Wohnung versehen habe, seien nicht vom „Vermieter zur Verfügung gestellt“ und damit auch nicht Gegenstand seiner Gebrauchsgewährungspflicht. Für die von ihm selbst auf seine Kosten eingebauten Einrichtungen schulde der Mieter deshalb kein Entgelt und könne – sofern nichts anderes vereinbart ist – den Vermieter auch nicht auf Instandsetzung oder Instandhaltung derselben in Anspruch nehmen.

Zu Unrecht habe das Berufungsgericht angenommen, mit der Einbauverpflichtung hätten die Parteien zugleich eine Regelung getroffen, dass die Einbauten des Mieters bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen seien. Der bloße Umstand, dass sich der Mieter zum Einbau verpflichtet habe, ändere nichts daran, dass es sich um eine vom Mieter finanzierte Ausstattung und nicht um eine vom Vermieter erbrachte Leistung handele. Bei einer solchen Vereinbarung gingen die Parteien gerade nicht davon aus, dass die vom Mieter geschaffene Ausstattung wirtschaftlich sofort dem Vermieter gehöre. Es sei daher nicht sachgerecht, bei einer vom Mieter auf eigene Kosten geschaffenen Ausstattung danach zu unterscheiden, ob der Einbau aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung oder freiwillig aufgrund einer bloßen Erlaubnis erfolgt sei. Deshalb müsse eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Verbesserung auch dann bei der Ermittlung der Vergleichsmiete unberücksichtigt bleiben, wenn sie auf einer vertraglichen Verpflichtung beruhe. Andernfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung quasi doppelt bezahlen, nämlich zunächst beim Einbau in Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung.

Eine andere Beurteilung kam nach Ansicht des BGH auch nicht deshalb in Betracht, weil die vom Mieter erbrachte Leistung in entsprechender Anwendung des Art. 6 § 2 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes angesichts der langwierigen Mietdauer als getilgt anzusehen sein dürfte. Zwar könne der Mieter in diesem Fall bei Beendigung des Mietverhältnisses für die eingebrachte Ausstattung keinen Ausgleich mehr verlangen, daraus folge jedoch nicht, dem Vermieter diese Leistung bereits während des Bestehens des Mietverhältnisses als eigene Leistung zuzurechnen und sie bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugunsten des Vermieters zu berücksichtigen. Eine „Abwohnzeit“ gibt es nach Ansicht des BGH in dieser Hinsicht nicht.