BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 105/07

Verkündet am:
13. Februar 2008
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 554 Abs. 2

a) Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB muss der Mieter auch dann dulden, wenn sie im Fall des Verkaufs der Wohnung oder des Grundstücks schon vor der Grundbuchumschreibung von dem hierzu durch den Vermieter ermächtigten Käufer nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB angekündigt und durchgeführt werden.

b) Die Beurteilung, ob eine Umbaumaßnahme innerhalb der Wohnung, die mit einer Grundrissänderung verbunden ist, zur Verbesserung der Mietsache führt, ist aufgrund einer dem Tatrichter obliegenden Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls vorzunehmen.

BGH, Urteil vom 13. Februar 2008 - VIII ZR 105/07 - LG Berlin
AG Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 27. März 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten mieteten mit Vertrag vom 27. August 1984 vom Land B. eine Vier-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 136 qm.

2 Der Mietvertrag nimmt auf die in der beigefügten Anlage 1 enthaltenen "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" Bezug. Dort ist im Hinblick auf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen in Ziffer 9.2 bestimmt:

> "Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nicht wesentlich beeinträchtigen."

3 Ferner schlossen die Beklagten mit ihrem damaligen Vermieter am 20. November 1984 eine als Ergänzung zum Mietvertrag bezeichnete Vereinbarung, die die Durchführung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen durch die Beklagten zum Gegenstand hatte. Dort heißt es in § 2 Ziffer 4:

> "Modernisierungen des Vermieters in der Wohnung des Mieters bleiben vorbehalten."

4 Mit notariellem Vertrag vom 6. Mai 2005 kauften die Kläger das Grundstück von der Rechtsnachfolgerin des ursprünglichen Vermieters. Die Verkäuferin erteilte den Klägern am 9. Januar 2006 schriftlich Vollmacht, bis zur endgültigen Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch sämtliche Erklärungen die Mietverhältnisse betreffend im eigenen Namen abzugeben, insbesondere "Ankündigung, Durchführung und Abrechnung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Durchführung von Klagen jeder Art gegen Mieter". Gestützt auf diese Vollmacht kündigte die von den Klägern beauftragte Hausverwaltung mit Schreiben vom 11. Januar 2006 umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten für die Wohnung der Beklagten an.

5 Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zu den Modernisierungsmaßnahmen gerichtete Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Beklagten unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung verurteilt, die Zustimmung zum Umbau des Badezimmers unter Hinzunahme der ehemaligen Speisekammer und zur Anbringung eines Wärmeverbundsystems an der Hoffassade sowie auf der obersten Geschossdecke zu erteilen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Ziel der vollständigen Klageabweisung weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Verkäuferin und Vermieterin habe die Kläger als noch nicht im Grundbuch eingetragene Erwerber wirksam ermächtigt, im eigenen Namen Modernisierungsmaßnahmen anzukündigen und durchzuführen. Zwar solle nach Wortlaut und Sinn des § 554 BGB grundsätzlich der Vermieter Bauherr der Modernisierungsmaßnahmen sein. Ein Erwerber könne jedoch ausnahmsweise zur Ausübung eines Gestaltungsrechts ermächtigt werden. Die tragenden Gründe der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Kündigung (Urteil vom 10. Dezember 1997 – XII ZR 119/96, NJW 1998, 896) seien auch auf die Modernisierungsankündigung anzuwenden. Die Vollmachtserteilung sei in beiden Fällen möglich, und auch die damit funktionell verwandte Ermächtigung sei zulässig. Die Gefahr eines Baustillstands infolge finanzieller Probleme werde dadurch nicht erhöht und stehe einer Ermächtigung nicht entgegen. Ohnehin sei der Mieter im Falle einer etwaigen Bauzeitverlängerung zum Beispiel durch Minderungsansprüche geschützt.

9 Die Beklagten seien gemäß § 554 Abs. 2 BGB verpflichtet, den Umbau des Badezimmers unter Hinzunahme der ehemaligen Speisekammer und Abtrennung der Toilette zu dulden. Die Ankündigung vom 11. Januar 2006 enthalte insbesondere genaue Angaben zur voraussichtlichen Dauer der Arbeiten und erfülle die Voraussetzungen des § 554 Abs. 3 BGB. Die geplante Grundrissänderung stelle eine Verbesserung der Mietsache dar. Die Veränderung des Ba-

dezimmerzuschnitts unter Verwendung des Raums der derzeitigen Speisekammer sei vorteilhaft, denn eine Nasszelle bzw. deren Vergrößerung sei höher zu bewerten als das Vorhandensein einer Speisekammer. Auch die Abtrennung der Toilette vom Duschraum sei objektiv eine Verbesserung der Mietsache.

10 Die ordnungsgemäß nach § 554 Abs. 3 BGB angekündigte Anbringung eines Wärmeverbundsystems an der Hoffassade sowie auf der obersten Geschossdecke hätten die Beklagten gemäß § 554 Abs. 2 BGB ebenfalls zu dulden. Durch die bessere Dämmung des Hauses werde Heizenergie eingespart. Dass die Wohnungen aufgrund ihrer Lage in unterschiedlichem Maße von einzelnen Wärmedämmmaßnahmen profitierten, sei unerheblich, weil insoweit ein generalisierender Maßstab anzulegen sei.

II.

11 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Die Beklagten sind verpflichtet, den von den Klägern angekündigten Umbau von Bad und Abstellraum in ihrer Mietwohnung sowie die Wärmedammmaßnahmen am Gebäude zu dulden.

12 1. Die Klage ist zulässig, denn die Kläger sind – was das Berufungsgericht nicht ausdrücklich erörtert – befugt, den Anspruch des Vermieters auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen. Die "Vollmacht" vom 11. Januar 2006 ermächtigt die Kläger ausdrücklich, Ansprüche aus dem Mietverhältnis im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen. Hierzu gehört auch der Anspruch auf Duldung beabsichtigter

Modernisierungsmaßnahmen, den die Kläger hier mit dem als Zustimmungsbegehren formulierten Klagantrag offensichtlich geltend machen.

13 Eine solche gewillkürte (aktive) Prozessstandschaft ist zulässig, wenn der Prozessstandschafter ein (rechtliches) Eigeninteresse an der gerichtlichen Geltendmachung eines fremden Rechts im eigenen Namen hat und eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Belange des Prozessgegners nicht zu besorgen ist (BGHZ 92, 347, 349; 119, 237, 242; 125, 196, 199, st. Rspr.). Beide Voraussetzungen liegen hier offensichtlich vor. Die Kläger haben als Grundstückskäufer ein anerkennenswertes Interesse an der Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen, die der Werterhöhung ihres (künftigen) Eigentums bzw. der Steigerung seiner Ertragskraft dienen. Eine Benachteiligung der Beklagten dadurch, dass die Duldungsklage von den Klägern als Erwerbern im eigenen Namen und nicht von der noch im Grundbuch eingetragenen bisherigen Vermieterin erhoben wurde, ist nicht ersichtlich und wird auch von der Revision nicht vorgebracht.

14 2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass die Beklagten die streitigen Baumaßnahmen gemäß § 554 Abs. 2 BGB zu dulden haben.

15 a) Entgegen der Auffassung der Revision ist die Klage nicht deshalb unbegründet, weil die Kläger nicht dargelegt haben, dass mit den beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Beklagten verbunden sind. Zu Unrecht stützt die Revision sich für ihre Auffassung auf die in Ziffer 9.2 der Anlage 1 zum Mietvertrag getroffene Regelung.

16 aa) Nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB hat der Mieter unter anderem Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache und zur Einsparung von Energie zu dulden. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn mit den (Bau-)Maßnahmen wesentliche Beeinträchtigungen des Mieters verbunden sind. Eine Ausnahme

sieht § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB nur für den Fall vor, dass die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Eine unbillige Härte, für deren Voraussetzungen der Mieter nach allgemeiner Auffassung die Beweislast trägt (Schmidt/Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 554 Rdnr. 237; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 554 Rdnr. 57; Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl., § 554 Rdnr. 24), wird von der Revision nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

17 bb) Eine zugunsten der Beklagten von § 554 Abs. 2 BGB abweichende vertragliche Vereinbarung haben die Parteien entgegen der Auffassung der Revision in Ziffer 9.2 der Anlage 1 zum Mietvertrag nicht getroffen.

18 Der Senat kann die Klausel selbst auslegen, weil das Berufungsgericht dies unterlassen hat und weitere Feststellungen dazu nicht zu erwarten sind (vgl. BGH, Urteil vom 12. Dezember 1998 – V ZR 250/96, NJW 1998, 1219). Allgemeine Geschäftsbedingungen sind ausgehend von den Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten durchschnittlichen Vertragspartners einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (BGHZ 79, 117, 118 f.; 102, 384, 389 f., st. Rspr.). Hiernach enthält die Klausel keine einschränkenden Voraussetzungen für Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter.

19 Ziffer 9.2 der Anlage 1 zum Mietvertrag trifft nach seinem Wortlaut nur eine Regelung dahin, dass der Vermieter bauliche Veränderungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, die den Mieter nicht wesentlich beeinträchtigen, ohne dessen Zustimmung vornehmen

darf. Eine ausdrückliche Regelung, dass der Vermieter umgekehrt für bauliche Veränderungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume, die mit einer wesentlichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind, die Zustimmung des Mieters benötigt, enthält Ziffer 9.2 der Anlage 1 zum Mietvertrag nicht. Es kann auch nicht angenommen werden, dass mit dieser Klausel eine stillschweigende Regelung in dieser Hinsicht getroffen werden sollte.

20 Bei einer solchen Auslegung hätten die Mietvertragsparteien die dem Vermieter vom Gesetz im Rahmen des § 554 BGB zugewiesene, nur im Fall einer für den Mieter unbilligen Härte eingeschränkte Befugnis zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sehr weitgehend zugunsten des Mieters abbedungen. Denn Maßnahmen zur Modernisierung sind typischerweise bauliche Veränderungen, die regelmäßig mit nicht unerheblichen Beeinträchtigungen des Mieters zumindest in der Bauphase verbunden sind. Ein Anlass für ein so weites Entgegenkommen des Vermieters ist aus der – für die Auslegung maßgeblichen – Sicht eines verständigen Mieters nicht erkennbar und wird von der Revision auch nicht vorgetragen. Auch haben die Mietvertragsparteien in der kurz nach Abschluss des Mietvertrags getroffenen Modernisierungsvereinbarung vom 20. November 1984 in § 2 Ziffer 4 ausdrücklich festgehalten, dass sich der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung der Mieter vorbehalten habe. Auch dies spricht gegen die Annahme, dass die Mietparteien die sich aus dem Gesetz ergebenden Rechte des Vermieters zur Durchführung von Verbesserungen der Mietwohnung einschränken wollten.

21 b) Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass der von den Klägern geplante Umbau des Badezimmers unter Einbeziehung der bisherigen Abstellkammer eine Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB darstellt. Hierunter fallen Maßnahmen, die den objektiven Gebrauchs- oder Substanzwert der Räume oder Gebäudeteile im Rahmen ihres

Zwecks erhöhen und eine bessere Benutzung ermöglichen (KG, NJW 1985, 2031, 2032; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 554 Rdnr. 14; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO, § 554 Rdnr. 62). Der Maßstab, nach dem beurteilt werden muss, ob der Wohnwert verbessert wird, ist die Verkehrsanschauung. Entscheidend ist, ob allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, so dass der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten – bei im übrigen gleichen Konditionen – eher angemietet würde als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese Maßnahme nicht durchgeführt worden ist (Senatsurteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 253/04, NJW 2005, 2995, unter II 1).

22 Die Beurteilung, ob eine mit einer Grundrissänderung verbundene Umbaumaßnahme als Wohnwertverbesserung einzustufen ist, entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung; sie kann nur aufgrund einer Würdigung des konkreten Zuschnitts der betroffenen Wohnung, der Wohnungsgröße, der Einzelheiten der konkret geplanten Baumaßnahme und der allgemeinen Wohnbedürfnisse der für die Wohnung in Betracht kommenden Mieterkreise beurteilt werden.

23 Entgegen der Auffassung der Revision kann deshalb nicht allgemein angenommen werden, dass bauliche Maßnahmen, die mit einer Änderung des Wohnungsgrundrisses oder mit dem Wegfall eines Raumes verbunden sind, nicht zu einer Verbesserung des Wohnwertes führen und deshalb vom Mieter grundsätzlich nicht zu dulden sind; es kommt vielmehr auch insoweit auf eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls an. Dabei handelt es sich um eine tatrichterliche Frage, die vom Revisionsgericht nur eingeschränkt dahin überprüft werden kann, ob das Berufungsgericht die tatsächliche Wertungsgrundlage ausgeschöpft und die Denk- und Erfahrungsgesetze beachtet hat. Einen sol-

chen Fehler zeigt die Revision nicht auf. Die – allerdings sehr knapp gehaltenen – Ausführungen des Berufungsgerichts zu den von den Klägern geplanten Umbaumaßnahmen im Sanitärbereich werden den an die erforderliche Abwägung der maßgeblichen Gesichtspunkte zu stellenden Anforderungen noch gerecht. Die Einzelheiten der vorgesehenen Baumaßnahmen waren aus dem im Berufungsurteil wiedergegebenen Wohnungsgrundriss der mit der Planung und Ausführung beauftragten Architekten ersichtlich. Die auf dieser Grundlage erfolgte Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Abtrennung von Bad und WC (Schaffung eines separaten WC) – bei einer nach Größe und Zuschnitt offensichtlich für mehrere Bewohner oder für Familien geeigneten Wohnung – vorteilhaft ist, erscheint lebensnah und lässt einen Rechtsfehler nicht erkennen, zumal mit dem Umbau – auch unter Berücksichtigung des damit notwendig verbundenen Verlusts der bisherigen Abstell- und Speisekammer – ein Zuschnitt erreicht wird, der bei neueren Wohnungen weithin dem üblichen Standard entspricht. Hieran ändert auch der von der Revision hervorgehobene Umstand, dass zur Wohnung nach dem Mietvertrag keine sonstigen Neben- oder Kellerräume mit Abstellmöglichkeiten gehören, nichts.

24 c) Die von den Klägern im Übrigen vorgesehenen Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade des Gebäudes und der obersten Geschossdecke führen, wie das Berufungsgericht zutreffend und von der Revision unangegriffen festgestellt hat, zur Einsparung von Energie und sind von den Beklagten unter diesem Gesichtspunkt zu dulden. Auch die von der Revision gleichfalls nicht beanstandete Würdigung des Berufungsgerichts, das Schreiben der Kläger vom 11. Januar 2006 erfülle die an eine Modernisierungsankündigung gemäß § 554 Abs. 3 BGB zu stellenden Anforderungen, lässt keinen Rechtsfehler erkennen.

25 d) Entgegen der Auffassung der Revision steht dem auf § 554 Abs. 2 BGB gestützten Duldungsbegehren der Kläger nicht entgegen, dass sie die

Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Namen durchführen wollen, obwohl sie noch nicht durch die Eintragung ins Grundbuch in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis eingetreten sind (§ 566 BGB).

26 aa) Dem Wortlaut des § 554 BGB lässt sich entgegen der Auffassung der Revision nicht entnehmen, dass der Vermieter nur selbst und nicht durch einen von ihm ermächtigten Dritten Modernisierungsmaßnahmen durchführen darf oder dass die gemäß § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderliche Ankündigung der Arbeiten nur durch den Vermieter selbst erfolgen kann. Mit der Planung und tatsächlichen Durchführung der Modernisierungsarbeiten wird der Vermieter in der Regel ohnehin Dritte (Architekten, Handwerker) beauftragen. Diese kann er – was auch die Revision nicht verkennt – ohne weiteres bevollmächtigten, in seinem Namen Duldung der Bauausführung zu verlangen. Der Mieter ist dadurch nicht in seinen schützenswerten Interessen beeinträchtigt, denn ihm stehen bei einer Beeinträchtigung des Mietgebrauchs Minderungsansprüche gegen den Vermieter zu. Im Übrigen haftet der Vermieter nach § 278 BGB für ein etwaiges Verschulden der beauftragten Dritten, denn diese handeln als seine Erfüllungsgehilfen im Hinblick auf die sich aus dem Mietvertrag dem Mieter gegenüber ergebenden Obhutspflichten. Nichts anderes gilt, wenn der Vermieter einen Dritten, der als Käufer des Mietobjekts schon vor der Grundbuchumschreibung auf eigene Rechnung Modernisierungsmaßnahmen durchführen will, dazu ermächtigt, die Maßnahmen im eigenen Namen anzukündigen und von den Mietern Duldung der Bauausführung zu verlangen. Auch insoweit ist der Dritte insbesondere bei der Bauausführung im Rechtskreis des bisherigen Vermieters und mit dessen Einverständnis tätig und gilt deshalb für etwaige Minderungs- und Schadensersatzansprüche des Mieters nichts anderes.

27 Entgegen der Auffassung der Revision ist einer derartigen Ermächtigung eines Erwerbers der Mietsache auch nicht deshalb die Wirksamkeit zu versa-

gen, weil die zügige Durchführung der vom Erwerber angekündigten Arbeiten gefährdet sei, wenn die Durchführung des Kaufvertrags später scheitere. Auch die Gefahr eines Baustillstandes wird durch die Anerkennung einer solchen Ermächtigung nicht erhöht. Wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, kommt es für die dem Vermieter gegenüber seinem Mieter obliegenden Pflichten nicht darauf an, ob er Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchführt oder einen Käufer des vermieteten Grundstücks dazu ermächtigt; in jedem Fall trifft die vertragliche Nebenpflicht zur zügigen Durchführung der Arbeiten den Vermieter als Vertragspartner des Mieters.

28 bb) Ob es sich bei dem Duldungsanspruch des Vermieters im Hinblick darauf, dass er auf eine Veränderung des bisherigen Zustands der Mietsache zielt, um ein – nicht isoliert abtretbares – Gestaltungsrecht handelt, wie die Revision meint, bedarf keiner Entscheidung. Eine Ermächtigung zur Ausübung eines Rechts im eigenen Namen ist nach allgemeiner Auffassung grundsätzlich zulässig, auch bei Gestaltungsrechten und selbst dann, wenn diese nicht isoliert abgetreten werden können (BGHZ 68, 118, 124 f., für das Wandelungsrecht; BGH, Urteil vom 10. Dezember 1997 – XII ZR 119/96, NJW 1998, 896, unter 3 für das Kündigungsrecht des Vermieters; Palandt/Grüneberg, BGB, 67. Aufl., § 413, Rdnr. 5; MünchKomm/Roth, BGB, 5. Aufl., § 413 Rdnr. 11). Für die Befugnis des Vermieters, Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 3 BGB anzukündigen und den Mieter auf deren Duldung in Anspruch zu nehmen, ist

auch unter Berücksichtigung berechtigter Interessen des Mieters – wie oben dargelegt – keine Ausnahme geboten.

Ball Wiechers Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 04.09.2006 - 7 C 180/06 -
LG Berlin, Entscheidung vom 27.03.2007 - 63 S 313/06 -