

Wichtige Urteile des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht

Der Bundesgerichtshof hat zwei interessante und wichtige Urteile zum Mietrecht gesprochen. Zum einen betrifft dies die Frage, ob der Austausch von Rauchwarnmeldern eine Mieterhöhung zur Folge haben darf. Zum anderen wurde das Zutrittsrecht des Vermieters zur Wohnung eines Mieters überprüft.

1. Modernisierungsmieterhöhung nach Austausch der Rauchwarnmelder?

BGH-Urteil vom 24.05.2023, VIII ZR 213/21.

Im zugrunde liegenden Fall tauschte eine Vermieterin die Rauchwarnmelder in der Wohnung ihrer Mieter aus. Erstmals wurden Rauchwarnmelder im Jahr 2013 in dieser Wohnung installiert. Diese waren zunächst nur angemietet. Im Jahr 2019 wurden die Rauchwarnmelder durch neue Geräte ersetzt. Diese wurden von der Vermieterin gekauft. Im Anschluss machte die Vermieterin für den Einbau der neuen Rauchwarnmelder eine Modernisierungsmieterhöhung geltend. Hiergegen wandten sich die Mieter schlussendlich auch mit Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Austausch der Rauchwarnmelder keine Modernisierung darstellt. Anders kann es sich eventuell dann verhalten, wenn mit dem Austausch technische Verbesserungen oder andere Aufwertungen einhergehen. Allein der Umstand, dass ein gemietetes Gerät gegen ein gekauftes ersetzt wird, berechtigt jedoch nicht zu einer Mieterhöhung. Dies gilt auch dann nicht, wenn mit dem Einbau der ersten Geräte im Jahr 2013 keine Mieterhöhung einhergegangen ist.

2. Zutrittsrecht des Vermieters

BGH-Urteil vom 26.04.2023, VIII ZR420/21.

Jeder Mieter hat es bereits erlebt. Während der Mietzeit begehrt der Vermieter Zutritt zur Wohnung. In der Regel geschieht dies, wenn ein Mangel an der Mietsache gemeldet worden ist und sich der Vermieter ein Bild von den notwendigen Reparaturmaßnahmen verschaffen möchte. Eine weitere Möglichkeit ist, dass das Mietverhältnis gekündigt wurde und die Wohnung möglichen Nachmietern gezeigt werden soll. Eventuell soll die Wohnung auch verkauft werden und muss daher mit möglichen Kaufinteressenten, Maklern etc. begangen werden. Grundsätzlich gilt, dass sich das Recht des Vermieters auf einen Zutritt zur Wohnung nur dann ergibt, wenn er ein berechtigtes Interesse hieran hat. Dies können beispielsweise die oben aufgezeigten Gründe sein. Das Zutrittsrecht ergibt sich entweder aus einer direkten Vereinbarung im Mietvertrag selbst oder aber aus einer vertraglichen Nebenpflicht gemäß § 242 BGB.

In den allermeisten Fällen kann eine Einigung zwischen den Parteien getroffen werden, die sowohl die Privatsphäre der Bewohner wahrt als auch das Besichtigungsinteresse der Vermieter berücksichtigt.

Pressemitteilung August 2023



Doch was passiert, wenn sich Mieter aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage sehen, dem Besichtigungswunsch des Vermieters nachzukommen? Damit beschäftigte sich der BGH. Die Wohnung des betroffenen Mieters sollte verkauft werden. Hierfür verlangte der Vermieter ein Besichtigungsrecht. Der Mieter gab an, unter erheblichen gesundheitlichen Erkrankungen zu leiden, die einen Zutritt des Vermieters zur Wohnung unmöglich machen würden. Das zunächst zuständige Landgericht gab dem Mieter Recht und lehnte das Zutrittsrecht des Vermieters nach Einholung eines psychiatrischen Sachverständigengutachtens ab.

Der Bundesgerichtshof gab jedoch der Revision des Vermieters statt. Dabei betonten die Richter des Bundesgerichtshofs ausdrücklich, dass das Eigentumsrecht des Vermieters aus Artikel 14 Ab. 1 Grundgesetz und das Recht des Mieters in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden, aus Artikel 13 Ab. 1 Grundgesetz und sein Recht am Besitz der Wohnung aus Artikel 14 Ab. 1 Grundgesetz in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden müssen. Zudem bestätigten sie, dass es in besonderen Fällen dazu kommen kann, dass die Interessen des Vermieters beschränkt werden müssten und ein Zutritt versagt werden kann. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn die Besichtigung der Wohnung die Gefahr einer schwerwiegenden Gesundheitsgefährdung oder gar eine Lebensgefahr für den Mieter darstellen kann. Dann käme es zu einer Beeinträchtigung des Grundrechts des Mieters aus Artikel 2 Ab. 2 Satz 1 Grundgesetz. Diese Feststellung muss jedoch, da sie besonders einschneidend ist, auch besonders sorgfältig getroffen werden. Vorliegend wurde ein psychiatrisches Sachverständigengutachten eingeholt. Der Revision wurde stattgegeben, da der BGH dem Landgericht vorhielt, das Gutachten nicht in jedem Aspekt vollständig zur Kenntnis genommen zu haben. In der Sache bestätigte er aber, dass es durchaus schwerwiegende gesundheitliche Erkrankungen eines Mieters geben kann die dazu führen, dass das Interesse des Vermieters an der Besichtigung und dem Zutritt zur Wohnung abzulehnen ist.

Bei mietrechtlichen Problemen helfen Ihnen die Mietrechtsexperten des Mieterschutzbund e.V. zuverlässig und kompetent weiter.

4.820 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 58.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.