



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 10/11

Verkündet am:
14. September 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2, § 242 Cd

Zur Frage, ob sich ein Vermieter rechtsmissbräuchlich verhält, wenn er dem Mieter seiner Wohnung den Einbau einer modernen Heizungsanlage nicht gestattet.

BGH, Urteil vom 14. September 2011 - VIII ZR 10/11 - LG Berlin
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juli 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 21. Dezember 2010 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger als Mieter begehren vom Beklagten als Vermieter die Zustimmung zum Einbau einer Gasetagenheizung in ihre Altbauwohnung.
- 2 Die von den Klägern im Jahr 1995 angemietete Wohnung ist in drei Zimmern mit Kachelöfen ausgestattet, ein weiteres Zimmer ist nicht beheizbar. In der Toilette befindet sich ebenfalls keine Heizung, im Bad ist eine Elektroheizung installiert und in der Küche ein GAMAT-Außenwandheizgerät. Die Kläger wollen, nachdem der Beklagte ihren Wunsch nach Einbau einer Gasetagenheizung ablehnte, diese nunmehr auf eigene Kosten und durch das bereits anderweitig vom Beklagten im Hause beauftragte Unternehmen einbauen lassen.

3 Der Beklagte stattete bereits mehrere Wohnungen im streitgegenständlichen Haus nach Auszug der Altmietler vor der Neuvermietung mit einer Gasetagenheizung aus. Er lehnt die von den Klägern begehrte Zustimmung mit dem Argument ab, er könne bei einer Neuvermietung eine höhere Miete erzielen.

4 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die hiergegen vom Beklagten eingelegte Berufung hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Kläger hätten gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zustimmung zum Einbau einer Gasetagenheizung. Nach der vom Verfassungsgerichtshof Berlin bestätigten Rechtsprechung des Landgerichts Berlin bestehe ein solcher Anspruch nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Modernisierungsmaßnahme habe, dieses das Interesse des Vermieters an der Substanzerhaltung überwiege, die Maßnahme zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität führe und dabei nur minimale Eingriffe in die Substanz verursache, welche mit geringen Mitteln wieder beseitigt werden könnten.

8 Diese Voraussetzungen lägen hier nicht vor, da der Einbau einer Gas-
etagenheizung bei Vorhandensein der Beheizung mit Kachelöfen und GAMAT-
Außenwandheizgerät keinen nur minimalen Eingriff in die Substanz verursache.
Der Einbau einer neuen Heizungsanlage gehe regelmäßig mit dem Einbau ei-
ner Therme samt entsprechenden Leitungen einher. Wie dem Angebot der zu
beauftragenden Firma zu entnehmen sei, wären unter anderem neun Platten-
heizkörper zu montieren, Stromzuleitungen zu ändern sowie Kalt- und Warm-
wasserleitungen für die Sanitärinstallation anzubringen. Dies stelle einen erheb-
lichen Eingriff in das Eigentum des Beklagten dar, der dem Anspruch der Kläger
gemäß § 242 BGB auf Zustimmung zum Einbau der Gasetagenheizung entge-
genstehe.

II.

9 Das Berufungsurteil hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand; die
Revision ist daher zurückzuweisen. Der Beklagte ist nicht verpflichtet, dem von
den Klägern geplanten Einbau einer Gasetagenheizung in der von ihnen ange-
mieteten Wohnung zuzustimmen.

10 1. Der Vermieter ist - sofern die Mietvertragsparteien keine abweichende
Vereinbarung getroffen haben - grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderun-
gen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet (Senatsurteile vom
10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08, NZM 2010, 356 Rn. 26; und 26. Juli 2004
- VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174 unter [II] A 2b; Kinne, GE 2007, 30; Harsch,
MDR 2001, 67).

11 Der Mieter hat auch grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der
Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit
dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzuneh-
men. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des

Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf (Senatsurteil vom 25. März 1964 - VIII ZR 211/62, WM 1964, 563; vgl. auch Senatsurteil vom 8. Mai 1963 - VIII ZR 252/61, WM 1963, 643 f.). Entgegen der Auffassung der Revision liegt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Beklagten hier aber nicht vor.

- 12 2. Die Entscheidung des Beklagten, die an die Kläger vermietete Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses im bisherigen - vertragsgemäßen - Zustand zu belassen und etwaige Investitionen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit einer Neuvermietung vorzunehmen, hält sich im Rahmen der ihm als Eigentümer zustehenden Befugnis, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren. Vor diesem Hintergrund stellt es auch keine rechtsmissbräuchliche Ausnutzung eigener Rechte dar, dass der Beklagte den Klägern nicht gestattet, die Heizung auf eigene Kosten einzubauen. Denn mit einer derartigen Erlaubnis wäre eine erhebliche Einschränkung seiner Entscheidungsfreiheit als Eigentümer verbunden, den Zeitpunkt einer Investition selbst zu bestimmen und dabei das eigene - legitime - Interesse zu wahren, bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage eine deutlich höhere Miete zu erzielen. Es verstößt nicht gegen Treu und Glauben, wenn der Beklagte dabei den Interessen der Kläger, den Komfort der - wegen der vergleichsweise günstigen Miete und einer inzwischen stärker nachgefragten Lage - attraktiven Wohnung ihrerseits durch

eine Investition in deren baulichen Zustand zu steigern, keinen Vorzug gegenüber den eigenen finanziellen Interessen einräumt.

Ball

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 16.02.2010 - 2 C 358/09 -

LG Berlin, Entscheidung vom 21.12.2010 - 63 S 208/10 -