

den Mieter i.S.d. § 307 BGB unangemessen benachteiligen würde.

D. Literaturempfehlungen

Langenberg, Betriebskostenrecht, 6. Aufl. 2012, F Rn. 151 ff.

Hannemann in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 3. Aufl. 2010, § 33 Rn. 9 ff.

¹ BGH, Urt. v. 20.01.1993 - VIII ZR 10/92 - NJW 1993, 1061 = WuM 1993, 109; LG Freiburg, Urt. v. 17.12.1998 - 3 S 114/98 - WuM 2000, 614.

² Langenberg, Betriebskostenrecht, 6. Aufl. 2012, F Rn. 144.

³ BGH, Urt. v. 31.05.2006 - VIII ZR 159/05 - Grundeigentum 2006, 1030; Both in: Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 4. Aufl. 2011, § 556a Rn. 30.

⁴ Vgl. beispielhaft LG Hamburg, Urt. v. 07.09.2010 - 333 S 35/10 - WuM 2011, 23; Langenberg, Betriebskostenrecht, F Rn. 151.

⁵ BGH, Urt. v. 26.05.2004 - VIII ZR 169/03 - NZM 2004, 580.

2

Duldungspflichten von Mitbewohnern und Untermietern bei Baumaßnahmen

von Sandra Walburg, RA'in, Kanzlei Czink Walburg Rechtsanwälte

A. Einleitung

Beabsichtigt der Vermieter am Gebäude oder in den Mieträumen die Durchführung von Baumaßnahmen, richtet sich die Duldungspflicht des Mieters zunächst nach § 554 BGB: danach hat der Mieter Erhaltungsmaßnahmen (§ 554 Abs. 1 BGB) und Modernisierungsmaßnahmen (§ 554 Abs. 2 BGB) zu dulden. Nach allgemeiner Ansicht muss der Mieter darüber hinaus Maßnahmen, zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist (unvertretbare Maßnahmen), nach § 242 BGB dulden, auch wenn sie keine Modernisierung oder Erhaltung darstellen¹. Zudem kann sich aus § 242 BGB

ebenfalls eine Duldungspflicht für sonstige Maßnahmen ergeben².

Ogleich der BGH in den letzten Jahren mit vielen Entscheidungen die Duldungspflichten des Mieters und deren Voraussetzungen stärker umrissen hat³, ist weitgehend ungeklärt, ob und wie der Vermieter bauliche Maßnahmen durchführen kann, wenn in der betreffenden Wohnung nicht nur der Mieter selbst, sondern auch Untermieter und/oder andere Mitbewohner leben. Oder anders ausgedrückt: Hat der Vermieter auch gegenüber Mitbewohnern und Untermietern einen Anspruch auf Duldung von Baumaßnahmen nach Maßgabe der § 554 BGB oder § 242 BGB?

B. Die Rechtslage

Der Mieter kann berechtigt sein, ganz unterschiedliche Personen in seine Wohnung aufzunehmen. Während er hierfür grundsätzlich nach § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB die Erlaubnis des Vermieters benötigt, soll eine Ausnahme gelten für Hausangestellte und Pflegepersonen, für die Eltern⁴, seinen Ehegatten⁵, seine Kinder und Stiefkinder; deren Aufnahme entspreche bereits dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung⁶. Diese Personen werden in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen, ohne jedoch selbst Vertragspartner zu werden⁷. Der bauwillige Vermieter kann demnach – je nach Größe der Wohnung – mit folgender Situation konfrontiert sein: Obwohl er die Wohnung nur einer Person vermietet hat, halten sich nunmehr mehrere Personen berechtigt in ihr auf, zu denen er keine mietvertragliche Beziehung hat.

I. Duldungspflicht der Mitbewohner - Meinungsstand

Für die Frage, ob die Mitbewohner und die Untermieter im selben Maße wie der Mieter Baumaßnahmen zu dulden haben, haben sich im Wesentlichen zwei Auffassungen gebildet:

Die erste Ansicht bejaht einen direkten Duldungsanspruch des Vermieters gegen die Mitbewohner und Untermieter gemäß § 554 BGB⁸. Nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung treffe die Duldungspflicht auch diejenigen Personen, die nicht selbst Mietvertragspartei seien, sich jedoch regelmäßig in den fraglichen Räumen aufhielten,

insbesondere also die Angehörigen und Mitarbeiter des Mieters sowie etwaige Untermieter⁹.

Die Gegenansicht lehnt einen direkten Anspruch des Vermieters gemäß § 554 BGB gegen die Mitbewohner und Untermieter ab, weil der Vermieter keinerlei vertragliche Beziehungen zu ihnen habe¹⁰. Dass dem Vermieter dadurch die Erfüllung seiner Erhaltungspflicht erschwert werde, rechtfertige es nicht, ihm einen unmittelbaren Anspruch gegen den Untermieter zuzubilligen¹¹. Ein gegen den Mieter erstrittener Duldungstitel wirke nicht gegen den Untermieter. Der Vermieter könne jedoch vom Hauptmieter verlangen, dass dieser den Untermieter zu Duldung veranlasse¹², wobei sich auch im Untermietverhältnis die Duldung nach § 554 BGB beurteile¹³.

II. Rechtliche Würdigung

Die letztgenannte Ansicht führt zu erheblichen praktischen Problemen. Denn es bleibt unklar, wie der Vermieter genau seinen Mieter zur Duldung der Mitbewohner und der Untermieter veranlassen soll¹⁴. Denn einerseits muss der Vermieter seiner eigenen Mitteilungspflicht nach § 554 Abs. 3 BGB gegenüber dem Mieter nachkommen. Andererseits muss er darauf hinwirken, dass der Mieter seinerseits die durchzuführenden Baumaßnahmen fristgerecht seinen Mitbewohnern/Untermietern ankündigt: Reicht der Mieter beispielsweise die Mitteilung über Modernisierungsmaßnahmen erst später, innerhalb der bereits laufenden Drei-Monatsfrist, an seinen Mitbewohner weiter, muss dieser bereits schon deswegen nicht dulden, weil die Modernisierungsankündigung wegen Unterschreitung der Drei-Monatsfrist keine Duldungspflicht auslösen würde¹⁵. Zudem müsste der Vermieter seinen Mieter im Zweifel zunächst dazu verklagen, gegen den Untermieter eine Duldungsklage zu erheben. Zum Zeitpunkt des Urteils dürften jedoch sämtliche verpflichtenden Angaben in der Ankündigung bereits veraltet sein (insbesondere die Bauzeiten), so dass eine Duldungsklage keinen Erfolg hätte; ganz zu schweigen von der Frage, wie der Vermieter einen solchen Titel vollstrecken soll. Probleme ergeben sich auch, wenn sich der Untermieter gegenüber dem Mieter auf eine Härte gemäß § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB berufen kann, weil der Mieter gegenüber dem Duldungsbegehren des Vermieters gemäß § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB nur Härtegründe seiner Familie oder anderer Angehöriger seines Haushalts entgegensetzen kann¹⁶. Die Durchsetzung seines Duldungsan-

spruchs wäre für den Vermieter dann praktisch unmöglich.

Die Auffassung, die einen unmittelbaren Duldungsanspruch des Vermieters gegen Mitbewohner und Untermieter nach § 545 BGB bejaht, besticht deshalb durch ihre Praktikabilität, weil sie die dargestellten Probleme vermeidet. Allerdings fragt es sich, wieso der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB gegenüber dem Vermieter auch die Härtegründe seiner Familie und der Haushaltsangehörigen geltend machen kann, wenn der Vermieter daneben noch sämtliche Familien- und Haushaltsangehörigen auf Duldung mitverklagen muss. Denn dann könnten diese ihre Härtegründe in ihrem eigenen Prozess selbst geltend machen und der Regelungsgehalt des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB liefe leer. Daher ist nach hiesiger Ansicht wie folgt zu differenzieren:

1. Familien- und Haushaltsangehörige

Die Regelung des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB spricht dafür, dass der Duldungstitel gegen den Mieter auch die Duldung seiner Familien- und Haushaltsangehörigen umfasst, zumal im Duldungsverfahren auch die Härtegründe dieses Personenkreises Berücksichtigung finden. Dies korrespondiert mit der Annahme, dass die Aufnahme der (zumindest nahen) Familien- und Haushaltsangehörigen ohnehin zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört.

Da sich die Vollstreckung eines Duldungstitels entweder nach § 890 ZPO (Ordnungsgeld und -haft) oder im Falle einer im Urteil erkannten Verpflichtung zur Zutrittsgewährung nach § 887 ZPO (Ersatzvornahme) richtet¹⁷, ergeben sich auch keine vergleichbaren Probleme wie bei der Vollstreckung eines Räumungsurteils. Dort nimmt der BGH in Fällen des Mitbesitzes der Untermieter und Familienmitglieder an, dass auch gegen diese Personen Räumungstitel vorliegen müssen¹⁸. Grund hierfür ist § 885 ZPO, wonach die Herausgabe von Grundstücken vollstreckt wird, indem der Schuldner aus dem Besitz gesetzt und der Gläubiger in den Besitz eingewiesen wird. Diese Besitzeinweisung scheidet dann, wenn noch andere Personen, die nicht im Urteil genannt sind, Besitz an der Sache ausüben, weil gegen diese gemäß § 750 ZPO nicht vorgegangen werden kann¹⁹. Für die Vollstreckung eines Duldungstitels hingegen ist eine Mitwirkung grundsätzlich nicht notwendig, weil sich die Dul-

dung – bis auf die Zutrittsgewährung – auf ein passives Verhalten des Schuldners beschränkt²⁰.

2. Untermieter

Etwas anderes gilt jedoch für Untermieter, die nicht Angehörige i.S.v. § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB sind²¹. Deren Härtegründe kann der Mieter nicht dem Duldungsanspruch des Vermieters entgegenhalten²², so dass nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden kann, dass sich deren Duldungsverpflichtung aus einem Titel gegen den Mieter ergibt. In diesen Fällen muss also der selbst duldungsverpflichtete Mieter vom Untermieter Duldung verlangen. Scheitert dies z.B. wegen Härtegründe in der Person des Untermieters, wäre der Duldungsanspruch des Vermieters vereitelt. Dies stellte jedoch nach hiesiger Auffassung eine Vertragsverletzung des zur Duldung verpflichteten Mieters dar, weil die Härtegründe des Untermieters in seine Risikosphäre fallen dürften. Damit wäre der Vermieter sowohl zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB als auch zur fristgemäßen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB berechtigt²³, weil beide Kündigungstatbestände kein Verschulden des Mieters voraussetzen²⁴.

C. Auswirkungen für die Praxis

Da dieser Themenkomplex bisher – soweit ersichtlich – noch nicht Gegenstand gerichtlicher Verfahren war, gibt es keine sichere Marschroute, die der Vermieter befolgen kann. Im schlimmsten Fall stellt sich ihm folgendes Dilemma: Fordert er direkt von den Bewohnern und Untermietern die Duldung, kann ihm entgegengehalten werden, dass kein unmittelbarer Anspruch gegen sie bestehe. Fordert er wiederum den duldungsverpflichteten Mieter zur Durchsetzung des Duldungsanspruches gegen seine Mitbewohner auf, könnte dieser darauf verweisen, dass der Vermieter direkt gegen die Mitbewohner vorgehen möge. In beiden Fällen verlöre der Vermieter mangels Passivlegitimation der in Anspruch Genommenen seine Klage.

Aus anwaltlicher Sicht ist jedenfalls zu empfehlen, die Mitteilung über die Baumaßnahmen (§ 554 Abs. 3 BGB, § 242 BGB) an sämtliche Bewohner und Untermieter gesondert vorzunehmen. Denn auch wenn der Ansicht gefolgt würde, der Mieter müsse gegenüber seinem Mitbewohner nach § 554 Abs. 3 BGB ankündigen, kann der Vermieter

diesbezüglich als Erfüllungsgehilfe des Mieters angesehen werden²⁵, so dass der Vermieter zumindest Einfluss auf Inhalt und Zeitpunkt der Mitteilung hat. Verklagt der Vermieter sodann den Mieter auf Duldung, muss dieser nach § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB sämtliche in Betracht kommenden – sowohl in seiner Person als auch der in seiner Familien- oder Haushaltsangehörigen liegenden – Härtegründe erstinstanzlich geltend machen, weil diese ansonsten präkludiert wären (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Das Duldungsurteil kann sodann nach hiesiger Auffassung nach § 890 ZPO und wegen des Wohnungszutritts gemäß § 887 ZPO (allein) gegen den Mieter vollstreckt werden. Etwaige Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche, die der Mitbewohner oder Untermieter in Ansehung der Baubeeinträchtigungen z.B. im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen den Vermieter geltend machen könnte²⁶, dürften wegen der vom Vermieter vorgenommenen Mitteilung sowie dem ggf. rechtskräftigen Duldungsurteil gegen den Mieter unbegründet sein. Weigert sich der Untermieter, der kein Angehöriger i.S.v. § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB ist, die Maßnahme zu dulden, könnte an die fristlose und/oder fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses gedacht werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass eine Kündigung möglicherweise Einfluss auf ein laufendes gerichtliches Duldungsverfahren hätte; denn es ist umstritten, ob und auf welcher Grundlage der Vermieter einen Anspruch auf Duldung gegen den Mieter eines gekündigten bzw. beendeten Mietverhältnisses hat²⁷.

Auch das geplante Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) wird an dem aufgezeigten Problem nichts ändern. Zwar soll sich der Mieter nach dem geplanten § 555d Abs. 2 BGB n.F. im Duldungsverfahren nicht mehr auf den Einwand einer wirtschaftlichen Härte wegen der zu erwartenden Mieterhöhung berufen können, weil dies künftig erst im Mieterhöhungsverfahren geprüft wird. Praktische Auswirkungen auf die Duldungspflicht der Mitbewohner und Untermieter sind jedoch nicht zu erwarten, weil allein der Mieter gegenüber dem Vermieter für die Mietzahlung einzustehen hat (§ 535 Abs. 2 BGB). Da allerdings der Mieter künftig nach dem geplanten § 555d Abs. 3 BGB n.F. seine sowie die Härtegründe seiner Familie und Haushaltsangehörigen dem Vermieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, mitteilen soll, dürfte – im Gegensatz zur jetzigen rechtlichen Lage – die Geltendmachung von (weiteren)

Härtegründen bereits ab diesem Zeitpunkt ausgeschlossen sein.

D. Literaturempfehlungen

Emmerich in: Staudinger, BGB, 2011, § 554 Rn. 279.

Bub/Treier, Handbuch des Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Rn. III 1120.

Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., A XIV. Rn. 1321.

¹ BGH, Urt. v. 04.03.2009 - VIII ZR 110/08 - NJW 2009, 1736 betr. behördliche Aufforderung, Gaseinzelöfen durch moderne Heizanlage zu ersetzen; künftig soll diese Duldungspflicht durch das MietRÄndG in § 555b Abs. 1 Nr. 4 BGB n.F. ausdrücklich geregelt werden, der lauten soll (Regierungsentwurf): „Modernisierungsmaßnahmen sind Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, insbesondere bauliche Maßnahmen, (...) die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat“.

² BGH, Urt. v. 23.02.1972 - VIII ZR 91/70 - NJW 1972, 723 betr. Aufstockung des Gebäudes.

³ BGH, Urt. v. 13.02.2008 - VIII ZR 105/07 betr. Grundrissänderung und ob auch der Erwerber schon vor Eigentumswechsel gemäß § 554 Abs. 3 BGB kündigen darf; BGH, Urt. v. 28.09.2011 - VIII ZR 242/10 betr. stichwortartige Ankündigung; BGH, Urt. v. 04.03.2009 - VIII ZR 110/08 betr. Duldung von unvertretbaren Maßnahmen und Instandsetzungen; BGH, Urt. v. 28.09.2011 - VIII ZR 326/10 - NJW 2011, 3514 betr. Umstellung auf Funkerfassungssystem; BGH, Urt. v. 20.06.2012 - VIII ZR 110/11 betr. Ersatz einer vom Mieter eingebauten Gasetagenheizung durch eine Gaszentralheizung.

⁴ BayObLG, Beschl. v. 06.10.1997 - RE-Miet 2/96, 1Z RE-Miet 2/96 - Grundeigentum 1997, 1463 betr. Eltern.

⁵ Entsprechendes gilt für den Lebenspartner gemäß § 1 Abs. 1 PartG, vgl. Weidenkaff in: Palandt, BGB, 71. Aufl., § 540 Rn. 5.

⁶ OLG Hamm, Beschl. v. 11.04.1997 - 30 REMiet 1/97 - WuM 1997, 364; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 540 Rn. 24 - Einzelheiten, z.B. beim Stiefkind, sind jedoch streitig, vgl. LG Berlin, Urt. v. 16.10.1990 - 64 S 301/90 - Grundeigentum 1991, 571; freilich ist die Grenze die Überbelegung.

⁷ BGH, Urt. v. 15.02.1978 - VIII ZR 47/77 - NJW 1978, 883: Schutzwirkung jedoch ablehnend bei Untermieter; streitig ist eine mögliche Schutzwirkung bei nichtehelichem Partner: verneinend Kraemer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Rn. III 1272, bejahend OLG Hamburg, Urt. v. 17.08.1988 - 4 U 151/87 - WuM 1989, 68.

⁸ Emmerich in: Staudinger, BGB, 2011, § 554 Rn. 9; Weidenkaff in: Palandt, BGB, § 554 Rn. 28; Heintzmann in: Soergel, BGB, 13. Aufl., § 554 Rn. 10; wohl auch OLG Saarbrücken, Urt. v. 20.12.2010 - 8 U 507/09 Rn. 37.

⁹ Emmerich in: Staudinger, BGB, § 554 Rn. 9.
¹⁰ Bieber in: MünchKomm BGB, 2008, § 554 Rn. 31; Franke, DWW 2009, 15; Kraemer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, III.A Rdn. 1120; Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 554 Rn. 311; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, A XIV Rn. 1321.

¹¹ Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, A XIV Rn. 1321.

¹² Bieber in: MünchKomm BGB, § 554 Rn. 31.

¹³ Kraemer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Rn. 1120.

¹⁴ Nach Franke, DWW 2009, 15 muss der Hauptmieter den Untermieter auf Duldung verklagen, dabei sei inzident zu prüfen, ob der Hauptmieter im Verhältnis zum Hauptvermieter zur Duldung verpflichtet sei.

¹⁵ Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 554 Rn. 287.

¹⁶ Als Familie und andere Angehörige des Haushalts sollen nur gelten: Ehegatten, Kinder, Eltern, Lebensgefährte sowie dessen Kinder, Hausangestellte sowie bei Geschäftsräumen Beschäftigte des Mieters, vgl. Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 554 Rn. 192; Weidenkaff in: Palandt, BGB, § 554 Rn. 18.

¹⁷ BGH, 28.09.2011 - VIII ZR 242/10 Rn. 15.

¹⁸ BGH, Beschl. v. 25.06.2004 - IXa ZB 29/04 - NZM 2004, 701 betr. Ehefrau; BGH, Urt. v.

19.03.2008 - I ZB 56/07 - NJW 2008, 1959 betr. nichtehelichen Lebensgefährten und volljähriges Kind.

- ¹⁹ Durch das geplante MietRändG soll der Vermieter künftig nach dem neuen § 940a ZPO nach Scheitern der Räumungsvollstreckung wegen des Mitbesitzes einer dritten, dem Vermieter bis dahin unbekanntem Person, einen weiteren Titel gegen diese dritte Person im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach erlangen.
- ²⁰ KG Berlin, RE v. 01.09.1988 - 8 RE-Miet 4048/88 - ZMR 1988, 459; vgl. auch KG Berlin, Beschl. v. 16.07.2009 - 8 U 77/09 - NJW-RR 2010, 442.
- ²¹ Beispielsweise der Untermieter, der keinen eigenen Hausstand mit dem Mieter teilt, weil der Mieter die Wohnung wegen Ortsabwesenheit untervermietet, vgl. zu dessen Berechtigung hierzu BGH, Urt. v. 23.11.2005 - VIII ZR 4/05 - NZM 2006, 220 betr. berufsbedingte Abwesenheit.
- ²² A.A.: Bieber in: MünchKomm BGB, 2008, § 554 Rn. 31.
- ²³ So auch: Kraemer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummietem, Rn. 1120 m. Verw. auf Scholz, WuM 1995, 17; a.A.: Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 554 Rn. 312.
- ²⁴ BGH, Urt. v. 26.04.2002 - LwZR 20/01 - NJW 2002, 2168 betr. fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB.
- ²⁵ OLG Saarbrücken, Urt. v. 20.12.2010 - 8 U 507/09 Rn. 29.
- ²⁶ Vgl. hierzu zuletzt: LG Berlin, Beschl. v. 12.03.2012 - 63 T 29/12 - WuM 2012, 213.
- ²⁷ Vgl. Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 554 Rn. 11, Duldungspflicht entsprechend § 554 BGB, jedoch nur, solange der Mieter die Räume rechtmäßig nutzt, z.B. wegen Vollstreckungsschutzes; LG Regensburg, Urt. v. 16.07.1991 - WuM 1992, 104 sowie Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., S. 930: entsprechende Anwendung des § 554 BGB während des Abwicklungsverhältnisses.

ENTSCHEIDUNGSANMERKUNGEN

3

Maßgeblicher Zustand der Mietwohnung für Wohnwertverbesserung durch Vermieter

Leitsatz:

Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen.

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 20.06.2012, VIII ZR 110/11

von Dr. Catharina Kunze, RA'in und FA'in für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, AKD Dittert, Südhoff & Partner

A. Problemstellung

Der Wohnungsmieter hat nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache und zur Einsparung von Energie oder Wasser zu dulden. Ob eine solche Modernisierungsmaßnahme vorliegt, richtet sich entweder allein nach dem vom Vermieter zur Verfügung gestellten Zustand oder nach dem gegenwärtigen Wohnungszustand einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen. Der BGH entscheidet sich für die letztgenannte Auffassung.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Beklagten waren seit 1996 Mieter einer Wohnung, die vom Vormieter mit einer Gasetagenheizung ausgestattet worden war. Diesen Einbau hatte der frühere Vermieter und Rechtsvorgänger der Klägerin genehmigt, die Beklagten hatten dafür eine Ablösesumme an den Vormieter gezahlt. Davor war die Wohnung mit Kohleöfen beheizt worden. 2008 kündigte die Klägerin an, die Wohnung zwecks Energieeinsparung und Wohnwerterhöhung an die im Haus vorhandene Gaszentralheizung anschließen zu wollen.