

## VIII ZR 105/07 - Mieter muss Modernisierung durch einen Dritten dulden

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der [Käufer](#) eines Grundstücks bereits vor seiner Eintragung im Grundbuch berechtigt ist, Mietwohnungen zu modernisieren, sofern der [Vermieter](#) ihn hierzu ermächtigt hat und die gesetzlich geregelten Voraussetzungen der [Verpflichtung](#) des Mieters, Modernisierungsarbeiten zu dulden (§ [554 Abs. 2 und 3 BGB](#)), gegeben sind.

In dem der heutigen Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte der [Vermieter](#) sein [Grundstück](#) verkauft und die [Käufer](#) schriftlich ermächtigt, bereits vor ihrer Eintragung im Grundbuch sämtliche die Mietverhältnisse betreffenden Erklärungen im eigenen Namen abzugeben, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen, sowie entsprechende Rechtsstreitigkeiten zu führen. Die [Käufer](#) kündigten den beklagten Mietern daraufhin Modernisierungsarbeiten in deren [Wohnung](#) an; dem traten die Beklagten entgegen.

Das [Amtsgericht](#) hat die auf Duldung der beabsichtigten Modernisierungsarbeiten gerichtete Klage der Grundstückskäufer abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht die beklagten [Mieter](#) unter anderem verurteilt, den Umbau des Badezimmers unter Einbeziehung eines bis dahin als Abstellraum und Speisekammer genutzten Raums zur Schaffung einer separaten Toilette zu dulden.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Klage zulässig ist, weil die Kläger als Grundstückskäufer ein [berechtigtes Interesse](#) daran haben, das dem [Vermieter](#) zustehende Recht zur Modernisierung der Mietsache mit dessen Zustimmung im eigenen Namen auszuüben.

Die Klage erwies sich auch als begründet. Das Bürgerliche Gesetzbuch legt den [Vermieter](#) nicht darauf fest, das Recht zur Modernisierung der von ihm vermieteten Wohnungen stets selbst wahrzunehmen; vielmehr kann er auch einen Dritten dazu ermächtigen, dieses Recht im eigenen Namen auszuüben. Die beklagten [Mieter](#) sind auch zur Duldung der von den Klägern geplanten Umbaumaßnahmen verpflichtet. Die dafür entscheidende Frage, ob die Vergrößerung und Umgestaltung eines räumlichen Bereichs (hier des Sanitärbereichs) auf Kosten des Wegfalls eines anderen Raums (hier der Abstell- und Speisekammer) zu einer Verbesserung der Mietwohnung führt, kann nicht generell, sondern nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beantwortet werden. Diese Beurteilung obliegt dem Tatrichter und ist revisionsrechtlich nur beschränkt nachprüfbar. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Wertung, dass die Schaffung einer separaten Toilette in der ca. 136 qm großen Vier-Zimmer-[Wohnung](#) auch unter Berücksichtigung des Wegfalls der Abstell- und Speisekammer als Wohnwertverbesserung einzustufen ist, lässt keinen Rechtsfehler erkennen und ist im Übrigen lebensnah.

BGH-Urteil vom 13. Februar 2008 - [VIII ZR 105/07](#)