

BGH-Urteile zur Modernisierung: Was Ihr Mieter von Ihnen (nicht) verlangen kann

Als Vermieter haben Sie das Recht, ihre Mietwohnung und das Mietgebäude mit Grundstück zu modernisieren (§§ 555b BGB); eine Pflicht zur Modernisierung haben sie nicht. Der Bundesgerichtshof hat deshalb klargestellt: „Über Art, Umfang und Zeitpunkt seiner Investition entscheidet allein der Vermieter“ (BGH, Urteil v. 14.9.11, Az. VIII ZR 10/11). Ohne eine anderslautende Vereinbarung kann Ihr Mieter nur erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Standard aufweisen, welcher der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Dies bedeutet im Einzelnen:

Kann der Mieter verlangen, dass ...	ja	nein	Datum und Aktenzeichen des Urteils
... zur Einsparung von Energiekosten eine Heizungs- und Belüftungsanlage modernisiert wird, obwohl die Anlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet?		x	Urteil v. 18.12.13, Az. XII ZR 80/12
... der Vermieter dem Einbau einer Zentralheizung anstelle bisher vorhandener Einzelöfen (Kachelofen, Gasaußenwandheizung) durch den Mieter auf dessen Kosten zustimmt?		x	Urteil v. 14.09.11, Az. VIII ZR 10/11
... die Trittschalldämmung in seiner Wohnung den aktuellen Schallschutzvorschriften entspricht?		x	Urteil v. 07.07.10, Az. VIII ZR 85/09
... die Trittschalldämmung in seiner Wohnung den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzvorschriften entspricht?	✓		Urteil v. 06.10.04, Az. VIII ZR 355/03
... nach Modernisierungsarbeiten die aktuellen Schallschutzvorschriften eingehalten sind? Nein, wenn die Arbeiten zwar Ausbesserungsarbeiten am Estrich umfassen, eine Erneuerung des Estrichs mit Veränderungen des darunterliegenden Bodenaufbaus aber nur auf einem kleinen Teil der Bodenfläche (hier: 12%) erfolgte.		x	Urteil v. 05.06.13, Az. VIII ZR 287/12
... nach einer Modernisierung, die von ihrer Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder zumindest einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar ist, die aktuellen Schallschutzvorschriften eingehalten werden?	✓		Urteil v. 05.06.13, Az. VIII ZR 287/12
... die gesamte elektrische Anlage des Gebäudes dem heutigen Stand der Technik angepasst wird?		x	Urteil v. 26.07.04, Az. VIII ZR 281/03
... auch in einem nicht modernisierten Altbau – eine Elektrizitätsversorgung geschaffen wird, die den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung und dem Mindeststandard entspricht, die also zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts (z. B. Waschmaschine) und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte (z. B. Staubsauger) ermöglicht?	✓		Urteil v. 10.02.10, Az. VIII ZR 343/08
... ein bei Anmietung der Wohnung über den maßgeblichen Schallschutznormen liegender Standard während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses erhalten bleibt und der Vermieter Veränderungen am Gebäude unterlässt, die zu höheren Geräuschimmissionen führen, wobei die maßgeblichen Schallschutznormen aber weiterhin erfüllt wären?		x	Urteil v. 23.09.09, Az. VIII ZR 300/08 (Lüftungsanlage) und Urteil v. 17.06.09, Az. VIII ZR 131/08 (Austausch des Fußbodenbelags)
...nur, wenn der Mieter eine korrekte Modernisierungsankündigung i.S.v. § 555c BGB erhalten hat, muss er die betreffende Modernisierungsmaßnahme dulden.	✓		Beschluss v. 18.11.25, Az. VIII ZR 174/25
...damit der Mieter eine energetische Modernisierung i.S.v. § 555b Nr. 1 BGB dulden und dafür einen Modernisierungszuschlag zahlen muss, muss mit der Maßnahme in Bezug auf die Mietwohnung nachhaltig Endenergie eingespart werden können; auf den tatsächlichen Energieverbrauch kommt es dafür aber nicht an.	✓		Urteil v. 26.03.25, Az. VIII ZR 282/23
Achtung: Haben Sie mit dem Mieter besondere Vereinbarungen hinsichtlich der Beschaffenheit der Mieträume oder der Einhaltung bestimmter (beispielsweise Schallschutz-) Standards getroffen, gelten diese. Daraus können sich Abweichungen gegenüber den hier vorgestellten Mieteransprüchen ergeben.			
Hinweis: Eine Erhöhung der Miete für eine modernisierte Wohnung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete schließt eine anschließende Modernisierungsmieterhöhung wegen eben dieser Modernisierung nicht aus. Wohl aber ist die erste Mieterhöhung bei der höchstzulässigen Modernisierungsmieterhöhung anzurechnen; der Mieter darf/muss nicht wegen eines mit einer Modernisierung geschaffenen Ausstattungsmerkmals zweimal eine Mieterhöhung zahlen (BGH, Urteil v. 16.12.20, Az. VIII ZR 367/18).			