

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Modernisierungsmaßnahme und Umzug des Mieters in "Ausweichwohnung": Was wird aus dem Mietvertrag? Was sollte der Vermieter tun?

BGH, Urteil vom 21. November 2012 - VIII ZR 50/12

Modernisierungsmaßnahmen können erfahrungsgemäß wegen ihrer Art und ihres Umfangs dazu führen, dass die Wohnung vorübergehend unbewohnbar wird. Dann taucht die Frage auf, wie sich das bisherige und das aktuelle Mietverhältnis zueinander verhalten, wenn der Mieter auf Wunsch oder mit Einverständnis des Vermieters in eine Ausweichwohnung desselben Vermieters umzieht. Etwaige Probleme lassen sich vermeiden, wenn der Vermieter von vornherein für klare Verhältnisse sorgt; dass er dabei vor allem auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen hat, versteht sich wohl von selbst. Dies musste der BGH vor kurzem allerdings mit deutlichen Worten klarstellen.

Der Fall:

Im Jahr 2006 plante die Vermieterin für das Mietobjekt, ein Mehrfamilienhaus, umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zu einschneidenden baulichen Änderungen an der Wohnung der Mieter führen sollten; die Miete für diese Wohnung belief sich auf rd. 180 € (1,58 €/m²) zzgl. ca. 97 € Betriebskostenvorauszahlung (0,85 €/m²). Die Vermieterin bat deshalb die Mieter, in eine ihnen angebotene Ausweichwohnung umzuziehen, die der Vermieterin gehörte, aber deutlich kleiner als die bisherige Wohnung war. Die Mieter kamen dem Wunsch der Vermieterin nach und zogen im Dezember 2006 in die "Ersatzwohnung" um. Nach dem Umzug forderte die Vermieterin die Mieter mehrfach auf, für die neue Wohnung einen Mietvertrag mit einer Grundmiete von immerhin rd. 443 € (5,60 €/m²) zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung von 158,14 € (2 €/m²) abzuschließen, was die Mieter aus naheliegenden Gründen ablehnten. Im "Gegenzug" forderten sie von der Vermieterin Ersatz ihrer Umzugskosten; mit ihrer entsprechenden Klage hatten sie Erfolg.

Ende 2008 zogen die Mieter aus der "Ersatzwohnung" aus; bis einschließlich April 2008 hatten sie unter Zugrundelegung des *Quadratmeterpreises für ihre alte Wohnung* insgesamt rd. 2.000 € Grundmiete und 1.550 € auf die Betriebskosten gezahlt. Mit ihrer Klage forderte die Vermieterin von den Mietern einen Betrag von insgesamt 5.170 € als Differenz zwischen den Zahlungen der Mieter und einer Quadratmetermiete von 5,40 € zzgl. Betriebskosten. Die Vorinstanzen hatten der Klage in vollem Umfang stattgegeben, der BGH hat die Verurteilung der Mieter erheblich reduziert.

Die Entscheidung:

In den Mittelpunkt seiner Ausführungen stellt der BGH die Frage, ob die Parteien mit dem von der Vermieterin veranlassten Umzug der Mieter in das "Ausweichquartier" stillschweigend einen neuen Mietvertrag abgeschlossen oder lediglich das bisherige Mietverhältnis unter Auswechslung des Mietobjekts fortgesetzt haben. Mit sehr grundsätzlichen Erwägungen kommt der BGH zu dem lebensnahen und ausgesprochen "vernünftigen" Ergebnis, dass unter den gegebenen Umständen lediglich das bisherige Mietverhältnis fortgesetzt worden ist mit der Folge, dass auch nur die frühere Miete für die Ersatzwohnung zu bezahlen war. Dabei geht er von folgenden Grundsätzen aus:

- (1) Für ihre Behauptung, die Parteien hätten (stillschweigend) einen neuen Mietvertrag mit einer höheren Miete abgeschlossen, ist die Vermieterin darlegungs- und beweispflichtig;
- (2) Ob die Parteien lediglich eine *Vertragsänderung* (Austausch der Mietwohnung) oder eine sog. *Schuldumschaffung* (hier: Ersatz des früheren Mietvertrages durch einen neuen Vertrag) vereinbart haben, ist - mangels einer entsprechenden ausdrücklichen Vereinbarung - durch *Auslegung des Willens der Parteien* zu ermitteln; und
- (3) hierbei ist die *anerkannte Auslegungsregel* zu beachten, dass bei der Annahme, die Parteien hätten das alte Schuldverhältnis aufgehoben und durch ein neues Rechtsverhältnis ersetzt (Schuldumschaffung), "*große Vorsicht geboten*" ist;
- (4) von einer *Schuldumschaffung* kann *nur ausnahmsweise* ausgegangen werden, sofern die Parteien einen solchen Willen unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht haben. *Im Zweifel* ist daher nur eine *Vertragsänderung* anzunehmen.

Diesen Grundsätzen entsprach das Berufungsurteil schon deshalb nicht, weil das Landgericht fälschlich von der Darlegungs- und Beweislast der Mieter ausgegangen war. Dass die Mieter (möglicherweise) auch im eigenen Interesse (Vermeidung des Wohnens "auf einer Baustelle") am Abschluss eines (geänderten) Mietvertrages interessiert waren, rechtfertigt die Annahme einer - noch dazu finanziell für die Mieter nachteiligen - Schuldumschaffung durch Abschluss eines völlig neuen Mietvertrages nicht. Im Gegenteil: Der Auszug lag in erster Linie im Interesse der Vermieterin, die ohne den Auszug der Mieter die beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht hätte durchführen können. Deshalb

liegt die Annahme fern, die Mieter seien bereit gewesen, zur Ermöglichung der Baupläne der Vermieterin nicht nur in eine kleinere Ersatzwohnung umzuziehen, sondern hierfür auch noch einen neuen Mietvertrag mit einer deutlich höheren Miete abzuschließen.

Diesen klaren Worten bleibt an sich nichts hinzuzufügen. In der Tat kann nur dieses Ergebnis als lebensnah und gerecht bezeichnet werden. Dass der BGH in diesem Zusammenhang

noch einmal die - für sich genommen vielleicht etwas abstrakt wirkenden - rechtlichen Grundsätze für die Annahme eines "Vertragsaustausches" in einer sehr klaren und prägnanten Form dargelegt und definiert hat, gibt dem Urteil seine für Gerichte, Anwälte und die Wohnungswirtschaft besondere Bedeutung.

Praxishinweis:

Will der Vermieter - wie hier - umfangreiche und einschneidende Baumaßnahmen durchführen, die eine Wohnung praktisch unbewohnbar machen, *empfiehlt es sich dringend*, mit dem Mieter

- *eine eindeutige und den Interessen des Mieters entsprechende Vereinbarung*

zu treffen. Zu regeln sind insbesondere die

- Frage der Umzugskosten,
- der Miete für die Ersatzwohnung und
- der (ungefähre) Zeitpunkt der Rückkehr in die bisherige Wohnung.

Der neue § 555f BGB i.d.F. des Mietrechtsänderungsgesetzes, das am 1. Mai 2013 in Kraft treten wird, gibt eine derartige Vereinbarung eine hilfreiche gesetzliche Grundlage.