



Mietrecht aktuell

Modernisierung von Altbauten

Keine Modernisierungspflicht des Vermieters bei Altbauten

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, ein Anwesen mit veralteter Ausstattung dem gegenwärtigen Stand der Technik anzupassen.

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, z.B. aufgrund eines geringen Schall- oder Wärmeschutzes und der Mieter daher zur Minderung der Miete berechtigt ist, sind nämlich nach einem Urteil des BGH mangels gegenteiliger vertraglicher Vereinbarungen grundsätzlich nicht die aktuellen technischen Normen, sondern die Normen maßgeblich, die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gegolten haben.

Daher besteht z.B. grundsätzlich keine Verpflichtung des Vermieters zur Nachisolierung der Fassade, zum Einbau moderner Fenster oder zur Erneuerung einer älteren, jedoch funktionsfähigen Heizungsanlage.

Den Vermieter trifft grundsätzlich keine Nachrüstpflicht, um ein Anwesen mit veralteter Ausstattung dem gegenwärtigen Stand der Technik anzupassen.

Etwas anderes gilt nur für Maßnahmen, deren Vornahme gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. Nachrüstpflicht für Thermostatventile) oder wenn nachgewiesen ist, dass die Beschaffenheit der Wohnung zu Gesundheitsschäden führt (z.B. durch überhöhte Formaldehyd-, Asbest oder Bleibelastung).