

Wann kann ein Vermieter von seinem Mieter verlangen, dass dieser eine Baumaßnahme duldet?
Anmerkung zu Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 27.04.2021 – VIII ZB 44/20

I.

Im Laufe eines Mietverhältnisses können in dem Mietobjekt Baumaßnahmen notwendig werden. Zum Beispiel können Reparaturen notwendig sein oder der Vermieter will das Gebäude modernisieren. Finden die Arbeiten außerhalb der eigentlichen Mietwohnung statt, ist die Mitwirkung des Mieters nicht notwendig. Finden die Arbeiten aber in der Mietwohnung statt, hat der Mieter die faktische Macht diese Arbeiten zu verzögern, wenn er keinen Zutritt zu seiner Mietwohnung gewährt. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, wann ein Vermieter ohne Kostenrisiko Klage gegen den Mieter auf Duldung solcher Maßnahmen erheben kann.

II.

Die Klägerin kündigte im November 2019 die Durchführung sowohl von Erhaltungsmaßnahmen, als auch von Modernisierungsmaßnahmen ab März 2020 an. Sie forderte die Beklagten unter Fristsetzung zum 31.12.2019 und Nachfristsetzung zum 06.01.2020 auf, mitzuteilen, ob sie die Baumaßnahmen dulden werden. Unter dem 14.01.2020 erhob die Klägerin Klage auf Duldung der Maßnahmen. Die Klage ist am 28.01.2020 zugestellt worden. Am gleichen Tag erhielt die Klägerin eine E-Mail mit einer auf den 22.12.2019 datierten Duldungserklärung. Die Beklagten behaupten, sie hätten diese am 22.12.2019 per einfachem Brief übersandt. Sowohl erstinstanzlich, wie auch zweitinstanzlich sind der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt worden. Auch der BGH hat der Klägerin die Kosten auferlegt. Die Klägerin hätte vor der Klageerhebung die Beklagten an die Abgabe der Duldungserklärung erinnern müssen.

III.

Im Lauf eines Mietverhältnisses kann sich der Vermieter dazu entscheiden, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Es können auch Reparaturmaßnahmen notwendig werden. Je nachdem wo im Gebäude die Arbeiten durchzuführen sind, kann eine Mitwirkung des Mieters erforderlich werden (z.B., dass er die Arbeiter in seine Mietwohnung einlässt). Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Mieter verpflichtet, die Durchführung der Arbeiten nicht zu behindern und aktiv daran mitzuwirken, dass diese möglich werden (z.B. indem er die Tür aufmacht).

Ist der Mieter zur Duldung der Arbeiten verpflichtet, stellt sich die Frage, wann ein Vermieter bei Schweigen des Mieters davon ausgehen kann, dass die Arbeiten ohne rechtliche Hilfe nicht durchgeführt werden können. Durch die Entscheidung des BGH steht nunmehr fest, dass zwei Fristen gesetzt werden müssen: eine erste Frist in der Ankündigung der Arbeiten und – falls diese Frist erfolglos verstreicht – eine zweite Nachfrist. Die Entscheidung des BGH zeigt auch, dass diese Nachfrist nicht mit der Ankündigung verbunden werden kann, sondern in einer zweiten, separaten Mitteilung erfolgen muss.

Wichtig: Der Mieter ist nur zur Duldung der Baumaßnahmen verpflichtet. Er ist nicht verpflichtet, die Baumaßnahmen aktiv zu unterstützen.

Beispiel: Der Vermieter muss an der Hausfassade Risse ausbessern lassen. Dies ist nur möglich, wenn ein Gerüst aufgestellt wird. Hierzu muss ein im Garten mit Zustimmung des Vermieters errichtetes Gerätehaus des Mieters entfernt werden.

In dem Beispiel muss der Mieter nur dulden, dass das Gerätehaus abgebaut und nach Beendigung der Arbeiten wieder aufgebaut wird. Er ist nicht verpflichtet, das Gerätehaus selber abzubauen.

IV.

Der Mieter kann verpflichtet sein, Reparaturmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Dies verpflichtet den Mieter nicht, selber aktiv zu werden. Schweigt der Mieter auf eine Anforderung zur Abgabe einer entsprechenden Duldungserklärung, muss der Vermieter ihn daran erinnern, bevor er Klage erheben kann. Ob im Einzelfall eine Duldungspflicht besteht oder der Mieter Anlass zur Klageerhebung gegeben hat, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.