



**Zur Duldungspflicht des Mieters bei baulicher Maßnahme in
der Wohnung nach behördlicher Anordnung
- News vom 17.12.2009 -**

Bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat, fallen nicht unter § 554 Abs. 2 BGB und unterliegen deshalb auch nicht den in § 554 Abs. 3 dem Vermieter auferlegten Mitteilungspflichten. Derartige Maßnahmen muss der Mieter vielmehr nach § 242 BGB dulden

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 04.03.2009 - VIII ZR 110/08)

Sachverhalt:

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger wurde festgestellt, dass die Gaseinzelöfen die zulässigen Abgasgrenzwerte nicht einhielten. Das zuständige Umweltamt forderte daraufhin die Klägerin auf, eine neue Heizungsanlage einzubauen. Die Klägerin entschloss sich, dieser Aufforderung durch Einbau einer Zentralheizungsanlage nachzukommen. Sie kündigte den Beklagten die Durchführung dieser Maßnahme an, ohne die Formalien einer Modernisierungsankündigung einzuhalten. Die Beklagten verweigerten die Duldung.

Nachdem der Klägerin durch die Umweltbehörde ein Bußgeldbescheid angedroht wurde, erhob sie vor dem Amtsgericht Klage, gerichtet auf Duldung des Einbaus und des Anschlusses der Wohnung an die Zentralheizung. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hin änderte das Berufungsgericht das Urteil und wies die Klage ab.

BERLIN

KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG

HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HAVEL)

KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN

ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
Fax 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Entscheidung:

Die Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Das Gericht entschied, dass solche baulichen Maßnahmen, die zwar dem Inhalt nach einer Modernisierung entsprechen, jedoch aufgrund einer behördlichen Anordnung durchzuführen sind, nicht unter den Voraussetzungen einer Modernisierung angekündigt werden müssen. Die Duldungspflicht des Vermieters ergebe sich in solchen Fällen auch nicht aus dem für Modernisierungsmaßnahmen einschlägigen § 554 Abs. 2 BGB, sondern aus dem in § 242 BGB geregelten Grundsatz von Treu und Glauben. Die Anforderungen an die Ankündigung einer solchen nicht zu vertretenden Maßnahme seien im Einzelfall zu bestimmen, wobei in die Abwägung die Dringlichkeit und der Umfang der Maßnahme einzubeziehen seien. Der Mieter sei in die Terminabstimmung einzubeziehen, habe aber auch daran mitzuwirken.

Praxishinweis:

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Es hätte aber nicht des Umwegs über den Grundsatz von Treu und Glauben bedurft. Dem Grunde nach unterscheidet das Bürgerliche Gesetzbuch zwischen Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen. Unter Instandhaltungsmaßnahmen versteht man solche Maßnahmen, die einen ordnungsgemäßen Zustand erstmals oder wieder herstellen. Widerspricht der Zustand einer Heizungsanlage öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so liegt ein nicht ordnungsgemäßer Zustand vor, der zu beheben ist. Wird dieser aufgrund einer behördlichen Verfügung sodann behoben, handelt es sich auch dann um eine Instandsetzungsmaßnahme, wenn die Maßnahme im Übrigen die Voraussetzungen einer Modernisierung (Verbesserung der Mietsache, Energieeinsparung) erfüllt.

Auch wenn hiernach eine nicht zu vertretende Maßnahme rechtlich nicht als Modernisierungsmaßnahme zu qualifizieren ist, so wird dem Vermieter gleichwohl die Möglichkeit eingeräumt, wegen der aufgewendeten Kosten die Miete im gleichen Maße wie bei einer Modernisierung zu erhöhen. Denn § 559 Abs. 1 BGB lässt eine Mieterhöhung nicht nur für Modernisierungsmaßnahmen, sondern ausdrücklich auch für solche Maßnahmen zu, die der Vermieter durchführen musste, obwohl er sie nicht zu vertreten hat.

Jan Hartmann

Rechtsanwalt