

**Dokumentnummer:** bgh\_pm\_46\_09  
**letzte Aktualisierung:** 12.3.2009

**BGH**, 4.3.2009 - VIII ZR 110/08

BGB §§ 554, 535 ff.

**Duldungspflicht des Mieters bei baulicher Maßnahme in der Wohnung nach behördlicher Anordnung**

## **Duldungspflicht des Mieters bei baulicher Maßnahme in der Wohnung nach behördlicher Anordnung**

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Mieter verpflichtet ist, bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder rechtlichen Verpflichtung durchzuführen hat, dulden muss.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses der Klägerin. Im April 2005 stellte der Bezirksschornsteinfeger fest, dass die Gaseinzelöfen in den Wohnungen nicht die Abgasgrenzwerte einhielten. Das zuständige Umweltamt forderte die Klägerin auf, für Abhilfe zu sorgen und eine neue Heizungsanlage einzubauen. Die Klägerin entschloss sich zum Einbau einer Zentralheizungsanlage. Mit Ausnahme der Wohnung der Beklagten sowie der darunter und darüber gelegenen Wohnung sind mittlerweile sämtliche Wohnungen an die Zentralheizung angeschlossen. Die Beklagten lehnten die mit Schreiben vom 16. November 2005 für die Zeit vom 5. bis 9. Dezember 2005 angekündigten Arbeiten zum Anschluss ihrer Wohnung an die Heizungsanlage ab. Mit Schreiben vom 2. Juni 2006 erbat die Klägerin von den Beklagten vergeblich Zutritt zu deren Wohnung für die Verlegung der Heizungsrohre zum Anschluss der Wohnung im zweiten Obergeschoss an die Heizungsanlage im Erdgeschoss am 19. Juni 2006. Auch der schließlich im August 2006 geäußerten Bitte der Klägerin, einen ihnen genehmen Termins für den Einbau der Steigleitungen zu benennen, kamen die Beklagten nicht nach. Zwischenzeitlich hatte die Umweltbehörde der Klägerin einen Bußgeldbescheid für den Fall angedroht, dass der Anschluss der Wohnungen im Erdgeschoss und im zweiten Obergeschoss an die Zentralheizung nicht unverzüglich erfolge.

Das Amtsgericht hat der auf Duldung des Einbaus der Steigleitungen gerichteten Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund behördlicher Anordnung in der Mietwohnung durchzuführen hat, nicht unter die in § 554 Abs. 2 BGB aufgeführten Maßnahmen fallen und daher auch nicht den formellen Anforderungen der Mitteilungspflichten nach § 554 Abs. 3 BGB\* unterliegen. Eine Duldungspflicht des Mieters ergibt sich in solchen Fällen aus § 242 BGB. Die Anforderungen an die Ankündigung richten sich in einem solchen Fall nach den konkreten Umständen unter Berücksichtigung der Dringlichkeit und des Umfangs der Maßnahme, wobei auch der Mieter seinerseits verpflichtet ist, an einer zeitnahen Terminabstimmung mitzuwirken. Die Klägerin hatte den Beklagten hier einen Grundriss übersandt, aus dem sich die Lage der einzubauenden Steigleitungen genau ergab, und den Beklagten, nachdem diese den zunächst angesetzten Terminen widersprochen hatten, die Möglichkeit eingeräumt, selbst einen Termin zu benennen. Dem waren die Beklagten in dem Zeitraum von fast einem Jahr bis zur Klageerhebung

nicht nachgekommen. Damit hatte die Klägerin alles ihr Mögliche getan, um die Belange der Beklagten zu wahren.

\*§ 554 BGB lautet auszugsweise:

"(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen."

Urteil vom 4. März 2009 - VIII ZR 110/08

AG Langen - Urteil vom 24. September 2007 - 57 C 195/07

LG Darmstadt - Urteil vom 13. Februar 2008 - 21 S 174/07

Karlsruhe, den 4. März 2009

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501