

Kündigung wegen Verweigerung der Duldung von Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten; wichtige Aussagen zum Rechtsirrtum des Mieters hinsichtlich seiner Duldungspflicht

BGH, Urteil vom 15. April 2015 – VIII ZR 281/13¹

Die Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, war schon vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes am 1. Mai 2013 relativ ausführlich in § 554 BGB a.F. geregelt. Durch die neuen §§ 555a und 555d BGB sind diese Komplexe präzisiert worden. Offen war bislang aber die Frage, was zu geschehen hat, wenn der Mieter solche Maßnahmen nicht duldet oder sein Einverständnis von bestimmten Bedingungen abhängig macht: Muss der Vermieter dann zunächst Klage erheben und einen Duldungstitel gegen den Mieter erwirken? Oder kann er das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter der Maßnahme widerspricht und der Vermieter keinen Duldungstitel in der Hand hat? Hier schafft ein BGH-Urteil vom 15. April 2015 erfreuliche Klarheit, und seine Begründung überzeugt in jeder Hinsicht.

Der Fall:

Im Jahr 2010 stellte die Vermieterin einen ausgedehnten Befall mit Hausschwamm u.a. an den Balken der Decke der von den Mietern bewohnten Wohnung fest. Um der Vermieterin die notwendigen Notmaßnahmen zu ermöglichen, zogen die Mieter vorübergehend in ein Hotel. Im April 2011 kündigte die Vermieterin den Mietern weitere Arbeiten zur Schwammbe-seitigung an und verlangte deswegen den Zutritt zur Wohnung. Dazu waren die Mieter nur unter der Bedingung der Erstattung der ihnen entstandenen Hotelkosten und der Zusage der Wiederherstellung des vorherigen Zustandes der Wohnung bereit. Nachdem die Mieter auch in der Folgezeit trotz mehrfacher Aufforderung den Zutritt zur Wohnung und die Durchfüh-rung der Instandsetzungsarbeiten verhindert hatten, kündigte die Vermieterin schließlich am 30. Juni 2011 das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich. Erst nachdem die Vermie-terin am 29. September 2011 eine einstweilige Verfügung erwirkt hatte, gewährten die Mieter ihr den Zutritt der Wohnung. Schließlich verweigerten die Mieter im November 2011 noch den Zutritt zu einem Kellerraum, in dem die Vermieterin Installationsarbeiten durchführen lassen wollte. Daraufhin wiederholte die Vermieterin am 21. November 2011 ihre ursprüngli-che fristlose Kündigung und stützte sie zusätzlich auf die neuen Vorgänge.

Amts- und Landgericht haben die Räumungsklage für unbegründet gehalten. Das Landge-richt war der Auffassung, es müsse dem Mieter möglich sein, zunächst die Einzelheiten der Duldungspflicht gerichtlich klären zu lassen, ohne befürchten zu müssen, allein deshalb die Wohnung zu verlieren. Ein Irrtum über seine Duldungspflicht sei nur dann als schuldhaft an-

¹ VIII ZR 281/13, noch nicht veröffentlicht (Stand 13. Juli 2015)

zusehen, wenn er seine Rechtsposition nicht als plausibel ansehen dürfe. Etwas anderes können nur dann gelten, wenn in dem Verhalten des Mieters querulatorische Neigungen erkennbar würden oder Mieter zur Duldung verurteilt worden sei; daran fehle es jedoch bei dem Verlangen der Mieter auf Erstattung ihrer früheren Hotelkosten und Wiederherstellung des Zustandes der Wohnung nach Durchführung der Arbeiten.

Die Entscheidung:

Auf die von ihm selbst – nicht dem Berufungsgericht – zugelassene Revision hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung an eine andere Kammer des Landgerichts zurückverwiesen. Entscheidend hat er dabei auf den fehlerhaften Maßstab des Berufungsgerichts bei der Prüfung der Verletzung der Duldungspflicht der Mieter und weiter auf die unzutreffenden Ausführungen zum unverschuldeten Rechtsirrtum abgestellt.

1) Pflicht des Mieters zur Duldung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Annahme des Landgerichts, eine Kündigung wegen Verletzung nicht titulierter Duldungspflichten sei generell ausgeschlossen, „findet im Gesetz keine Stütze“ – so der BGH.² Die Bestimmungen über die fristlose und die ordentliche Kündigung (§§ 543, 573 BGB) enthielten keine speziellen Regelungen für die Verletzung von Duldungspflichten. Auch könnten derartige Vertragsverletzung nicht generell als weniger wichtig angesehen werden. Die Auffassung des LG, ein Verstoß gegen nicht titulierte Duldungspflichten sei nicht so gravierend, solange er nicht Ausdruck von „querulatorischen Neigungen“ des Mieters sei, verkenne, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Wertes von wesentlicher Bedeutung sein könnten und der Vermieter deshalb ein erhebliches Interesse an deren alsbaldiger Durchführung haben könne.

Zu Recht weist der BGH in diesem Zusammenhang darauf hin, nach dem vom Berufungsgericht angewandten Maßstab könne der Mieter auch dringende Maßnahmen, zu deren Duldung er verpflichtet sei und an deren umgehender Durchführung der Vermieter ein berechtigtes Interesse habe, praktisch für einen unabsehbaren Zeitraum hinauszögern, ohne die unter Umständen schwerwiegenden Konsequenzen tragen zu müssen.³

2) Grundsätzliches zum Rechtsirrtum des Mieters bei Verletzung einer Duldungspflicht

Bereits zum dritten Mal innerhalb relativ kurzer Zeit hatte der BGH jetzt Anlass zu sehr grundsätzlichen Ausführungen zu der Frage, wann ein Rechtsirrtum generell und insbesondere auch im Mietverhältnis ein Verschulden – und damit letztlich auch eine Kündigung wegen schuldhafter Verletzung (miet-)vertraglicher Pflichten – ausschließen kann. Im Juni 2014

² aaO RNr. 21

³ aaO RNr. 23

hatte der BGH einen Vermieter zum Schadensersatz verurteilt, weil er dem Mieter zu Unrecht die Erlaubnis zur Untervermietung (§ 553 BGB) verweigert hatte.⁴ Der Vermieter hatte sich u.a. damit verteidigt, es liege schon begrifflich keine Untervermietung vor, weil der Mieter mehr als die Hälfte der Wohnung – zwei von insgesamt drei Zimmern – untervermieten wollte. Dabei konnte er sich auf eine in Rspr. und Schrifttum vertretene Auffassung stützen.⁵ Der BGH hatte dies jedoch anders gesehen und klargestellt, dass § 553 BGB anwendbar ist, wenn der Mieter den Besitz an der Wohnung nicht vollständig aufgibt, sondern noch einen Teil für seine persönlichen Zwecke nutzen will. Da der Vermieter mithin zur Erteilung der Untervermietungserlaubnis verpflichtet war, konnte er sich als Schuldner nicht auf seinen Rechtsirrtum berufen.⁶

Daran hält der BGH auch in der neuen Entscheidung fest.⁷ Ein unverschuldeter Rechtsirrtum liegt bei einem *Schuldner* regelmäßig nur dann vor, wenn er die Rechtslage unter Einbeziehung der höchstrichterlichen Rechtsprechung sorgfältig geprüft hat und bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt auch mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauchte (st. Rspr.). *Das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage trägt der Schuldner grundsätzlich selbst.* Entscheidet er sich bei zweifelhafter Rechtslage dafür, die geforderte Leistung nicht zu erbringen, handelt es zumindest fahrlässig.

3) Die Schlussfolgerungen für den konkreten Fall

Im vorliegenden Fall führte dieser Grundsatz dazu, dass die Kündigung wegen schuldhafter Verletzung der Duldungspflichten des Mieters jedenfalls nicht mit der Begründung zu verneinen war, die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts hinsichtlich der Duldung sei plausibel und nicht Ausdruck „querulatorischer Neigungen“ gewesen. In der neuen Verhandlung wird das Landgericht daher zunächst zu prüfen haben, ob das Zurückbehaltungsrecht materiell-rechtlich begründet war. Dabei kommt es auch darauf an, wie dringend die von der Vermieterin geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen waren und welche Beeinträchtigungen sich andererseits für den Mieter ergaben.⁸ Diese und die gesamten weiteren Umstände des Einzelfalls werden schließlich bei der Entscheidung, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Vermieterin unzumutbar war und die Kündigung gemäß § 543 Abs.1 oder § 573 Abs. 2 Nr.1 BGB begründet war, gegeneinander abzuwägen sein.

⁴ Urteil vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13, WuM 2014, 498 = Grundeigentum 2014, 998; ebenso bereits Urteil vom 30. April 2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 = Grundeigentum 2014, 929 = NJW 2014, 2720 = WuM 2014, 562 = ZMR 2014, 710 = NZM 2014, 636, RNR. 23 ff

⁵ Urteil vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13, RNR. 17

⁶ aaO RNR. 34 ff

⁷ Urteil vom 15. April 2015 – VIII ZR 281/13, RNR. 26 ff

⁸ aaO RNR. 32

Die Leitsätze:

Die zentralen Aussagen des Urteil hat der VIII. Senat sehr klar in den Leitsätzen wie folgt zusammengefasst:

- a) *Eine Kündigung des Vermieters wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Ausspruch der Kündigung einen (rechtskräftig) titulierten Duldungstitel⁹ erstritten hat.*
- b) *Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Duldungstitels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerter Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist.*
- c) *Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter auf Grund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, hat der Tatrichter allein auf der Grundlage der in § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen.*

Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil stärkt die Stellung der Vermieters in allen Fällen, in denen er bestimmte Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführen will; für letztere ist die Frage, wann eine Duldungspflicht ausnahmsweise entfällt, weil die Maßnahme für den Mieter (oder seine Familie oder einen Haushaltsangehörigen) eine *unzumutbare Härte* bedeuten würde, seit dem Inkrafttreten des neuen § 555d BGB¹⁰ im Einzelnen geregelt.

Insgesamt haben die berechtigten Interessen des Vermieters, wie der BGH in dieser Entscheidung unmissverständlich klarstellt, Vorrang vor etwaigen Einwänden des Mieters. Zu Recht weist der BGH darauf hin, dass der Vermieter ein erhebliches Interesse daran hat, die erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne endlose rechtliche Auseinandersetzungen mit dem Mieter durchführen zu können, insbesondere dann, wenn bei einer Verzögerung weitere Schäden an der Substanz des Mietobjekts drohen. Grundsätzlich wird deshalb die Verletzung einer Duldungspflicht des Mieters ein Grund zur ordentlichen oder sogar fristlosen Kündigung sein. Dieses Risiko ist dem Mieter – entgegen einer in Rspr. und Literatur teilweise vertretenen Auffassung – zuzumuten, wenn er durch sein Verhalten notwendige Maßnahmen verzögert – im entschiedenen Fall immerhin fast ein hal-

⁹ kürzer: „einen rechtskräftigen Duldungstitel“

¹⁰ i.d.F. des MietRÄndG am 1. Mai 2013

bes Jahr. Angesichts dieses Risikos dürfte es sich für den Mieter in aller Regel empfehlen, die vom Vermieter angekündigten Maßnahmen zu dulden, sich jedoch die Geltendmachung (tatsächlicher oder vermeintlicher) eigener Rechte ausdrücklich vorzubehalten.