

„Modernisierungsmaßnahme“ aufgrund behördlicher Anordnung: Was hat der Mieter zu dulden, was hat der Vermieter anzukündigen?

Die Entscheidung: Mit einem für die Praxis wichtigen Urteil vom 4. März 2009 (VIII ZR 110/08) hat der Bundesgerichtshof die Frage geklärt, welche Folgen eine behördliche Anordnung zur Durchführung bestimmter baulicher Maßnahmen für das Mietverhältnis hat. Die Kernaussagen des Urteils fasst der Leitsatz klar und unmissverständlich zusammen:

a) Bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat, fall 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.

b) Auch derartige Maßnahmen sind, soweit es sich nicht um Notmaßnahmen handelt, vom Vermieter vorher anzukündigen, so dass sich der Mieter nach Möglichkeit darauf einstellen kann. Der Mieter ist nach Treu und Glauben verpflichtet, an einer baldigen Terminsabstimmung mitzuwirken.

Der Fall: In einem Mehrfamilienhaus mussten aufgrund einer Anordnung des zuständigen Umweltamtes die Gasöfen in verschiedenen Wohnungen entfernt werden, weil sie nicht mehr die vorgeschriebenen Abgasgrenzwerte einhielten. Die Vermieterin entschloss sich deshalb, eine Zentralheizungsanlage einzubauen und sämtliche Wohnungen an die neue Anlage anzuschließen. Eine entsprechende Mitteilung, in der als Termin für die Arbeiten der Zeitraum vom 5. bis 9.12.2005 genannt war, richtete die Vermieterin mit Schreiben vom 16.11.2005 auch an die Mieter einer Wohnung im 1. OG. Mit Schreiben vom 22.11.2005 teilten die Mieter der Vermieterin mit, dass sie die Arbeiten nicht dulden würden. Anfang Juni 2006 wandte sich die Vermieterin erneut an die Mieter mit der Bitte, der Heizungsfirma am 19. Juni Zutritt zu ihrer Wohnung zu gewähren, damit die Rohre zu der darüber befindlichen Wohnung verlegt werden konnten. Zur Begründung wies sie ausdrücklich darauf hin, dass der Anschluss der Wohnung im 2. OG auf Grund der unzulässigen Abgaswerte des Gasofens erforderlich sei. Von der Absicht, auch die Wohnung der Mieter im 1. OG an die Zentralheizung anzuschließen, hatte die Vermieterin inzwischen Abstand genommen. Nachdem die Mieter auch diese Aufforderung abgelehnt hatten, übersandte die Vermieterin ihnen schließlich Ende August 2006 einen Grundrissplan mit der Lage der vorgesehenen Rohrleitungen und bat sie - wiederum vergeblich -, selbst einen ihnen genehmen Termin zu benennen. Auf Grund der von den Mietern verursachten Verzögerung hatte das Umweltamt der Vermieterin inzwischen bereits den Erlass eines Bußgeldbescheides angedroht.

Das Amtsgericht hatte der Duldungsklage der Vermieterin stattgegeben, das Landgericht hatte sie abgewiesen. Es ging davon aus, dass auch die bloße Verlegung der Rohre zur Wohnung im 2. OG wie eine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 554 BGB zu behandeln und deshalb entsprechend der Vorschrift des § 554 III BGB anzukündigen sei. Diesen Anforderungen genügten die verschiedenen Mitteilungen der Vermieterin nicht, da sie nicht die Drei-Monatsfrist gewahrt und nicht die notwendigen detaillierten Angaben enthalten hätten.

Die Urteilsgründe: Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und das erstinstanzliche Urteil wieder hergestellt. Unter Bezugnahme auf die einschlägige und einhellige Kommentarliteratur hat er zunächst klargestellt, dass Maßnahmen, die der Vermieter - wie hier - *aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung* durchzuführen hat, *keine Modernisierungsmaßnahmen* i.S.d. § 554 II BGB sind und deshalb auch nicht der in § 554 III nach Frist und Inhalt genau vorgeschriebenen Mitteilungspflicht unterliegen. Die Auffassung des Landgerichts hätte zur Folge, dass der Mieter unter Berufung auf eine unzumutbare Härte nach § 554 II 2 BGB der Maßnahme widersprechen und dadurch den Vermieter zu einem rechtswidrigen, zumindest bußgeldbedrohten Verhalten nötigen könnte. Diese - greifbar sinnwidrige - Konsequenz hat bereits der Gesetzgeber bei der Mietrechtsreform bedacht und deshalb Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, - anders als bei der Vorschrift über die Mieterhöhung (§ 559 I BGB) - bewusst aus der Regelung über die eingeschränkte Duldungspflicht des Mieters und die Ankündigungspflicht des Vermieters ausgeklammert.

Der Mieter wird dadurch nicht schutzlos gestellt. Zwar ist er nach dem Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zur Duldung der angeordneten oder vorgeschriebenen Maßnahme verpflichtet. Ob eine derartige Duldungspflicht besteht, muss er jedoch überprüfen können. Dazu benötigt er entsprechende Informationen, deren Zeitpunkt und Umfang sich, wie der BGH ausgeführt hat, *nach den Umständen des Einzelfalls* sowie der Dringlichkeit und dem Umfang der Maßnahme richten. In diesem - eingeschränkten - Sinn ist der Vermieter auch bei einer von ihm „nicht zu vertretenden“ Maßnahme nach § 242 BGB zur Ankündigung gegenüber dem Mieter verpflichtet. Dass im entschiedenen Fall die Vermieterin ihrer Ankündigungspflicht rechtzeitig und hinreichend nachgekommen war, sie sogar „übererfüllt“ hatte, steht außer Frage.

Hinweis für die Praxis: Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen und andere, vom Vermieter „nicht zu vertretende“ bauliche Maßnahmen haben unterschiedliche Voraussetzungen hinsichtlich Ankündigungspflicht des Vermieters und Duldungspflicht des Mieters und - so ist hinzuzufügen - einer etwaigen Mieterhöhung. Der vorliegende Fall zeigt geradezu exemplarisch, wie *wichtig für Vermieter und Verwalter die richtige „Weichenstellung“* vor der Entscheidung über eine bestimmte beabsichtigte Maßnahme ist. Dazu bedarf es vor allem der *sorgfältigen Prüfung der rechtlichen Art der Maßnahme*.