

Wohnungs-Mietvertrag

Mieterblockade: Zum Kündigungsrecht des Vermieters bei verweigerter Duldung des Mieters zur Instandhaltung und Instandsetzung

1.

– Fall –

M hat mit seiner Familie eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gemietet, das dem Eigentümer E gehört. Aus Altersgründen verkauft E das Haus dem gewerblichen Vermieter V. Diesem hatte das Haus sofort zugesagt, da es sich um eine Jugendstilvilla handelte,

die nahezu im Originalzustand erhalten schien. Nach Übernahme des Hauses stellt V jedoch fest, dass das Konstruktionsholz des Hauses mangels ausreichender Instandhaltung durch E stark vermodert und vom Hausschwamm befallen ist. Es droht größerer Schaden am Objekt, sofern nicht umgehend Schadensbeseitigungs-

maßnahmen – insbesondere in der Wohnung von M und seiner Familie – eingeleitet werden. Erforderlich ist der Austausch von Konstruktionsbalken. Aufgrund dessen kündigt V dem M und seiner Familie die Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen an. Er stellt für die Dauer der Maßnahme die Unterbringung in einem Hotel in Aussicht. M und dessen Familienmitglieder sind der Auffassung, dass „es alles nicht so schlimm ist“ und scheuen die Hotelunterbringung. Sie weigern sich, die Arbeiten zu dulden und gewähren V keinen Zugang zur Wohnung. V fragt sich nun, ob er das zu M bestehende Mietverhältnis wegen der Verweigerungshaltung der Mieterfamilie außerordentlich fristlos kündigen kann.

gefassten Vorschriften hat ein Mieter gem. § 555a Abs. 1 BGB Erhaltungsmaßnahmen und gem. § 555d Abs. 1 BGB Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Hierbei besteht für Erhaltungsmaßnahmen, d.h. Maßnahmen zur Instandsetzung und Instandhaltung, eine uneingeschränkte Duldungspflicht (Palandt, BGB, 74. Aufl., § 555a Rdn. 3). Hintergrund ist, dass der Vermieter seinerseits gegenüber dem Mieter auch uneingeschränkt zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet ist (Palandt, a.a.O.).

Für Modernisierungsmaßnahmen gilt, dass diese dann nicht geduldet werden müssen, wenn sie für den Mieter und die weiteren Bewohner eine Härte bedeuten würden (vgl. § 555d Abs. 2 BGB). Ein Härteeinwand kann sich aus persönlichen und wirtschaftlichen Gründen ergeben. Modernisierungen umfassen Maßnahmen zur Energieeinsparung, Gebrauchswerterhöhung oder Wohnwertverbesserung (vgl. § 555b BGB). Hier geht es darum, dass V Zutritt zur Wohnung von M erhält, um Holzbalken auszutauschen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich klar um eine solche zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung.

Es besteht damit an sich zu Gunsten des V ein Duldungsanspruch gegenüber M und seiner

3.

– Duldungsanspruch –

Nach den infolge des Mietrechtsänderungsgesetzes neu

FR ENSENBACH
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Christian Bargmann
Rechtsanwalt bei
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@drensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@drensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

Familie. M und seine Familie müssen V grundsätzlich Zutritt zur Wohnung gewähren.

4.

– Kündigungsrecht –

Bislang war in der Rechtsprechung davon ausgegangen worden, dass ein Vermieter bei verweigerter Duldung der Mieterseite bezüglich des verlangten Wohnungszutritts zunächst eine Duldungsklage zu erheben hat (Palandt, a.a.O., § 555a Rdn. 6). Dies bedeutete für den Vermieter teilweise erhebliche zeitliche Verzögerungen, sofern die Mieter ihre Blockadehaltung auch im gerichtlichen Verfahren aufrechterhielten. Denn zusätzlich wurde davon ausgegangen, dass ein gerichtliches Eilverfahren nicht in Betracht kommt (Palandt, a.a.O.).

Nunmehr hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine Entscheidung getroffen, nach der es einem Vermieter eingeräumt wird, gegenüber einem Mieter, der Instandsetzungsarbeiten verweigert, eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 543 Abs. 1 BGB zu erklären (BGH, Urteil vom 15.04.2015 – VI-II ZR 281/13).

Damit hat sich der BGH eindeutig gegen den ursprünglich angenommenen Vorrang einer Duldungsklage (vor der Möglichkeit der Erklärung einer Kündigung) entschieden. D.h., vorliegend könnte V berechtigt sein, gegenüber M die fristlose außerordentliche Kündigung zu erklären.

5.

– Güterabwägung –

Allerdings stellt der BGH in seiner Entscheidung klar, dass die Möglichkeit der Erklärung einer Kündigung im Einzelfall von einer Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter abhängig ist.


Von entscheidender Bedeutung sind bei dieser Güterabwägung der Umfang und die Dringlichkeit der durchzuführenden Arbeiten sowie die wirtschaftliche Bedeutung für den Vermieter (BGH, a.a.O.). Auf Mieterseite ist zu prüfen, welche Beeinträchtigungen sich ergeben (BGH, a.a.O.).

Hier dürfte die durchzuführende Abwägung zu Gunsten des Vermieters ausfallen, da auf seiner Seite ein erheblicher weiterer Schaden am Haus droht, sofern nicht unverzüglich Maßnahmen zur Schadensbeseitigung betrieben werden. Der auf Mieterseite vorhandenen Abneigung, vorübergehend in einem Hotel untergebracht zu sein, kommt demgegenüber nur geringes Gewicht zu.

Im Ergebnis kann damit V gegenüber M eine außerordentliche fristlose Kündigung erklären und den Auszug von M und seiner Familie aus der Wohnung fordern. Sollten sich M und Familie weigern, zu räumen, wäre eine Räumungsklage vom Gericht gem. § 272 Abs. 4 ZPO vorrangig und beschleunigt zu behandeln.

6.

– Empfehlung –

Bisweilen kann die vorzunehmende Abwägung im vorstehenden Sinne Schwierigkeiten bereiten. Auch gehen oftmals erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen mit Modernisierungsmaßnahmen einher, hinsichtlich derer den Mieter keine Duldungsverpflichtung trifft. Daher ist es unerlässlich, den Sachverhalt vollständig und richtig zu erfassen und die damit im Zusammenhang stehenden rechtlichen Rahmenbedingungen zutreffend einzuschätzen. 

Von: Christian Bargmann, Rechtsanwalt
Büro bei ENSENBACH Rechtsanwälte
Büro Bremerhaven, Tel.: 0471/94694-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Sven Heise

Bodenverlegungen GmbH



Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

www.heise-bodenverlegungen.de

Erfolgreiche Werbung, die gut ankommt!

Sie kleben noch selbstgedruckte
Adress-Etiketten einzeln auf
Ihre Briefe und Postkarten?

Hier können wir Ihnen eine
professionelle Unterstützung
anbieten:

- Gestaltung und Druck Ihres individuellen Mailings
- Adressen- und Verarbeitung
- Kuvertierung
- Postversand



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de