

## Modernisierungsankündigung: Ab wann kann der Vermieter ohne Kostenrisiko auf Duldung klagen?

**Fordert der Vermieter den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf, innerhalb einer bestimmten Frist (hier: 2 Monate) mitzuteilen, muss sich der Mieter innerhalb dieser Frist erklären. Das gilt insbesondere, wenn der Vermieter für den Fall des Schweigens eine Duldungsklage angekündigt hat. Erklärt sich der Mieter nicht, gibt er Anlass für eine Duldungsklage und muss die Kosten tragen.**

KG, Beschl. v. 16.7.2009 – 8 U 77/09 – WuM 2009, 669

**Der Fall:** Der Vermieter kündigt mit Schreiben vom Mai 2008 verschiedene Modernisierungsarbeiten – u.a. Einbau einer Gasetagenheizung – in der Wohnung des Mieters an. Gleichzeitig bittet er den Mieter, innerhalb einer Frist von zwei Monaten schriftlich mitzuteilen, ob er die Maßnahmen duldet. Andernfalls sehe er sich gezwungen, Duldungsklage zu erheben. Dem Schreiben ist eine vorformulierte Duldungserklärung beigelegt.

Da sich der Mieter innerhalb der zwei Monate nicht äußert, erhebt der Vermieter Duldungsklage. Das Amtsgericht gibt der Klage durch Versäumnisurteil statt. Der Mieter legt Berufung ein. Zwischenzeitlich einigen sich die Parteien über eine vorzeitige Vertragsbeendigung und der Mieter zieht aus. Der Vermieter erklärt die Klage für erledigt und beantragt, die Kosten dem Mieter aufzuerlegen.

**§ 554 BGB** Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen  
(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. [...]

(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. [...]

**Hintergrund:** Nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB muss der Vermieter dem Mieter Modernisierungsmaßnahmen drei Monate vor Beginn der Maßnahme mitteilen. Handelt es sich bei den angekündigten Maßnahmen tatsächlich um solche nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB und wurden sie ordnungsgemäß nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB angekündigt, muss der Mieter die Maßnahmen „dulden“. Die Duldung erfordert kein aktives Tun des Mieters, sondern bedeutet lediglich ein passives Verhalten, vgl. KG, 1.9.1988 – 8 RE-Miet 4048/88 – ZMR 1988, 459. Der Vermie-

ter weiß vor Baubeginn daher nicht, ob der Mieter dulden wird, oder ob zunächst ein (bauverzögerndes) Duldungsverfahren erforderlich wird. Es wird daher diskutiert, ob der Mieter – nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter – verpflichtet ist, über seine Duldungsabsicht Auskunft zu geben:

- **Auskunftspflicht nach Ablauf der 3-Monatsfrist (§ 242 BGB):** Schmidt-Futterer (*Eisenschmid*), Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 554 Rdn. 305;
- **auch schon vor Ablauf der 3-Monatsfrist,** wenn der Vermieter hierzu auffordert: *Blank/Börstinghaus*, Miete, 3. Aufl. 2008, § 554 Rdn. 64; *LG Berlin*, 11.3.1997 – 64 T 120/96 – GE 1997, 621.

**Hintergrund Rechtsentwicklung:** Klinski fordert in seinem Gutachten für das UBA, dass der Mieter seine Einwendungen innerhalb einer bestimmten Frist mitteilen muss, vgl. Info M 2010, 54 (in dieser Ausgabe).

**Die Entscheidung:** Das Kammergericht stellt die Erledigung fest und legt dem Mieter die Kosten auf. Er sei duldungspflichtig, vgl. § 554 Abs. 2 BGB. Zudem habe er die Klage veranlasst, weil er nicht innerhalb der vom Vermieter gesetzten 2-Monatsfrist auf die Modernisierung „reagiert“ habe. Zwar sei der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht zur Zustimmung, sondern nur zu Duldung verpflichtet. Gleichwohl sei er nach § 242 BGB verpflichtet, „innerhalb der vorgegebenen Frist“ mitzuteilen, ob er die angekündigten Maßnahmen dulde. Das gelte insbesondere dann, wenn er – wie hier – unter Androhung einer Duldungsklage ausdrücklich zur Stellungnahme aufgefordert wird.

RAin FAMuW Sandra Walburg, Berlin

**Kommentar:** Der Mieter muss sich grundsätzlich nicht äußern. Das Gesetz räumt dem Vermieter lediglich einen Duldungsanspruch ein. Dieser wird nach Ablauf der Frist des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB fällig. Erhebt der Vermieter vorher Klage, handelt es sich um eine Klage auf zukünftige Duldung, auf die § 259 ZPO entsprechend anzuwenden ist, da es nicht um eine Leistung geht. Voraussetzung ist also, dass „den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Mieter nicht rechtzeitig dulden werde.“ Das ist bei ausdrücklich oder konkludent angekündigter Weigerung evident. Bei Schweigen auf eine Auf-

forderung zur Äußerung spricht viel dafür, dies auch anzunehmen. Dabei darf aber die Wertung des Gesetzes, dem Mieter drei Monaten Überlegungsfrist einzuräumen nicht aus dem Auge verloren werden.



RIAG Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen  
www.mietgerichtstag.de