

Duldungspflichten des Mieters können sich sowohl aus dem Mietvertrag als auch aus den gesetzlichen Regelungen (§§ 555a bis 555d BGB) ergeben. Die Relevanz der Frage, ob Duldungspflichten bestehen, ist hoch: Ist der Mieter nicht verpflichtet, bestimmte Beeinträchtigungen zu dulden, stehen diesem die gesetzlichen Gewährleistungsrechte zu. Zudem kann er sich gerichtlich gegen die Maßnahme des Vermieters wenden und ggf. entsprechende Sanierungsmaßnahmen verhindern.

I. Gesetzliche Duldungspflichten

Die gesetzlichen Duldungspflichten des Mieters sind in den §§ 555a ff. BGB festgelegt. Diese gelten primär für das Wohnraummietrecht. Die Regelungen sind aber gemäß § 578 Abs. 2 BGB entsprechend auf das Gewerbemietrecht anwendbar.

Das Gesetz unterscheidet zwischen Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) und Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB).

1. Erhaltungsmaßnahmen

Gemäß § 555a Abs. 1 BGB muss der Mieter Erhaltungsmaßnahmen dulden. Dem Vermieter wird mit der für den Mieter bestehenden Duldungspflicht die Möglichkeit gegeben, seine aus § 535 Abs. 1 S. 1 BGB folgende Erhaltungspflicht der Mietsache zu erfüllen. Andernfalls könnte der Mieter aufgrund seines Rechts zum ungestörten Gebrauch der Mietsache notwendige Bau- und Reparaturarbeiten verhindern und damit die Pflicht des Vermieters, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache zu erhalten, unmöglich machen.²⁰

Erhaltungsmaßnahmen sind alle Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.²¹ Bei der Zuordnung einer Maßnahme zu § 555a BGB ist es wichtig, die von § 555a BGB umfassten Erhaltungsmaßnahmen von Modernisierungsmaßnahmen abzugrenzen; obwohl Modernisierungsmaßnahmen einen Unterfall der Instandhaltung darstellen, fallen sie nicht unter § 555a BGB, sondern unter die speziellere Regelung des § 555b BGB. Erhaltungsmaßnahmen liegen nur vor, wenn durch sie der ursprüngliche, bei Vertragsabschluss vorhandene Zustand der Mietsache – wenn auch in verbesserter Weise (sog. modernisierende Instandsetzung) – wiederhergestellt werden soll. Die Übergänge zur Modernisierung und damit zu Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB sind fließend. Ist eine Maßnahme sowohl als Erhaltungs- als auch als Modernisierungsmaßnahme einzustufen, ist im Zweifel eine Modernisierungsmaßnahme anzunehmen, so dass die §§ 555b ff. zu beachten sind.²²

§ 555a BGB verpflichtet den Mieter zur – unbedingten – Duldung von Erhaltungsmaßnahmen. Grund ist, dass der Vermieter seinerseits gemäß § 535 Abs. 1 BGB uneingeschränkt zur Erhaltung des Mietobjekts verpflichtet ist. Die (uneingeschränkte) Duldungsverpflichtung ist jedoch insofern eingeschränkt, als die (Erhaltungs-)Maßnahme **zur Erhaltung der Mietsache objektiv erforderlich** sein muss. Hinsichtlich des Merkmals der Erforderlichkeit hat der Vermieter aufgrund von Art. 14 GG einen weiten Ermessensspielraum. Er kann grundsätzlich selbst beurteilen, in welchem Umfang Vorsorge- und Reparaturmaßnahmen sinnvoll und notwendig sind.²³ Die Maßnahmen müssen weder dringlich noch objektiv zwingend notwendig sein.²⁴ Die bloß theoretische Möglichkeit eines zukünftigen Schadenseintritts reicht jedoch nicht aus, um die Erforderlichkeit zu begründen.²⁵ Es müssen jedenfalls nach dem Stand der Dinge Arbeiten zur Behebung von

²⁰ Die Verpflichtung des Vermieters, Erhaltungsmaßnahmen auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung durchzuführen, werden vom Wortlaut des § 555a Abs. 2 BGB nicht erfasst. Sie sind aber vom Mieter gemäß § 242 BGB zu dulden: BGH NJW 2009, 1736; BeckOK BGB/Schlosser BGB § 555a Rn. 9.

²¹ BeckOGK BGB/Schepers, Stand: 1.11.2024, § 555a Rn. 15.

²² BeckOK BGB/Schlosser BGB § 555a Rn. 13.

²³ Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555a Rn. 14.

²⁴ Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB/Hübner § 13 Rn. 122.

²⁵ Schmidt-Futterer/Eisenschmid § 555a BGB Rn. 14.

Schäden an der Mietsache angezeigt sein.²⁶ Das Kriterium der Erforderlichkeit erlaubt auch eine Abwägung der gegenseitigen Interessen unter Berücksichtigung der Dringlichkeit der Maßnahme. Zu beachten ist, dass die Duldungspflicht des Mieters diesen nicht nur zur Hinnahme der Arbeiten und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen verpflichtet. Die Duldungspflicht kann im Einzelfall sogar zur vorübergehenden Räumung der Mietsache verpflichten.

- 22 Gemäß § 555a Abs. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die bevorstehenden Erhaltungsmaßnahmen **rechtzeitig** innerhalb einer angemessenen Frist **anzukündigen** und dabei einen konkreten Termin zu nennen.²⁷ Der Begriff der Rechtzeitigkeit richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Je stärker der Mieter durch die Erhaltungsmaßnahme in seinem Mietgebrauch beeinträchtigt wird, desto frühzeitiger hat der Vermieter die Maßnahme anzukündigen.²⁸ Die Ankündigung bedarf keiner bestimmten Form.²⁹ In der Praxis ist eine Ankündigung zumindest in Textform zu empfehlen, insbesondere wenn die Erhaltungsmaßnahmen den Mieter in seinem Mietgebrauch erheblich einschränken könnten, etwa durch längere Arbeiten oder lärmintensive Maßnahmen.³⁰ Eine Ankündigung kann entfallen, wenn Gefahr im Verzug besteht.³¹ Zudem entfällt die Ankündigungspflicht bei Bagatellmaßnahmen, die den Mieter kaum oder gar nicht betreffen.³²
- 23 Nach § 555a Abs. 3 BGB kann der Mieter vom Vermieter **Ersatz für Aufwendungen** verlangen. Der Vermieter muss dem Mieter somit Schäden ersetzen, die durch die Erhaltungsmaßnahmen an den Mieträumen entstanden sind. Dieser Anspruch besteht auch, wenn der Mieter Maßnahmen geduldet hat, die über die gesetzlich vorgeschriebene Duldungspflicht hinausgehen.³³

Verweigert der Mieter pflichtwidrig die Duldung von Erhaltungsmaßnahmen, kann dies eine Pflichtwidrigkeit darstellen, die zu einer **Kündigung durch den Vermieter** berechtigt³⁴ (→ Rn. 50).

2. Modernisierungsmaßnahmen

- 24 Von den Erhaltungsmaßnahmen, für die § 555a BGB gelten, sind die Modernisierungsmaßnahmen abzugrenzen. Für Modernisierungsmaßnahmen gelten die §§ 555b ff. BGB. Der Begriff der Modernisierungsmaßnahmen umfasst nur **bauliche Veränderungen** und nur solche, die von der Aufzählung des **§ 555b Nr. 1–7 BGB** erfasst sind. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen, die eine Verbesserung der Mietsache anstreben, wie etwa die Einsparung von Wasser oder Energie. Zur Modernisierung ist es nicht ausreichend, dass der ursprüngliche bauliche Zustand aufrechterhalten wird, jedoch darf es sich auch nicht um eine Neuentstehung handeln.³⁵ Keine Modernisierungsmaßnahmen sind sog. Substanzverbesserungen, zB Maßnahmen zur Verschönerung der Fassade sowie Sanierungsmaßnahmen, um einen bestimmten Wohnraum wieder vermietbar zu machen.³⁶
- 25 Nach § 555d Abs. 1 BGB hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme **grundsätzlich zu dulden**. Eine Duldungspflicht besteht jedoch nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die einen **Härtefall** im Sinne von **§ 555d Abs. 2 BGB** darstellen. Härtefälle sind Maßnahmen, die für den Mieter oder seine Haushaltsangehörigen eine unzumutbare Belastung darstellen, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters, der anderen

²⁶ MüKoBGB/Artz BGB § 555a Rn. 12.

²⁷ LG Hamburg WuM 2005, 60; MüKoBGB/Artz BGB § 555a Rn. 18f.; Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555a Rn. 36.

²⁸ LG Berlin ZMR 2020, 109; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund BGB § 555a Rn. 17.

²⁹ LG Berlin ZMR 2020, 109.

³⁰ BeckOGK BGB/Schepers, Stand: 1.11.2024, § 555a Rn. 80.

³¹ Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555a Rn. 39.

³² MüKoBGB/Artz BGB § 555a Rn. 20.

³³ Grüneberg/Weidenkaff BGB § 555a Rn. 5.

³⁴ BGH NJW 2015, 2417.

³⁵ Grüneberg/Weidenkaff BGB § 555b Rn. 2.

³⁶ Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555b Rn. 75; BeckOK MietR./Müller BGB § 555b Rn. 85.

Mieter im Gebäude sowie der Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht gerechtfertigt sind. Sie sind bei solchen Maßnahmen anzunehmen, die nach ihrer Art, ihrem Ort oder dem Zeitpunkt ihrer Ausführung nicht hinnehmbare Belästigungen des Mieters oder der in § 555d Abs. 2 BGB genannten Personen darstellen.³⁷ § 555d Abs. 2 BGB bestimmt ein Abwägungsgebot, nach welchem je nach Einzelfall eine **umfassende Interessenabwägung** zwischen den Interessen des Vermieters und denen des Mieters vorzunehmen ist. Um eine entsprechende Interessenabwägung durchführen zu können, sind die jeweiligen Mieter- und Vermieterinteressen zunächst zu erfassen. Bei der Abwägung sind die Interessen des Mieters, wie Art und Umfang der Arbeiten, vorausgegangene Aufwendungen oder bauliche Folgen, zu berücksichtigen.³⁸ Auch können persönlichen Lebensumstände, wie Alter, psychische oder physische Erkrankungen, eine kurz bevorstehende Geburt oder Nacharbeit eine Härte darstellen.³⁹ Grundsätzlich gilt: Je intensiver und umfangreicher die Modernisierungsmaßnahme, desto eher kann eine Härte angenommen werden.⁴⁰ Sobald eine Härte für den Mieter bejaht wurde, sind die berechtigten Interessen des Vermieters an der Modernisierungsmaßnahme zu ermitteln, wobei auch die Interessen anderer im Gebäude befindlicher Mieter mit einzubeziehen sind.⁴¹

Voraussetzung für die Duldungspflicht des Mieters ist, dass der Vermieter die Maßnahme **gemäß § 555c BGB** mitteilt. Der Vermieter muss dem Mieter die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn in Textform ankündigen (**sog. Modernisierungsankündigung**). Zweck der Mitteilungspflicht ist es, dem Mieter diejenigen Informationen zu vermitteln, die er für seine Entscheidung benötigt, um etwaige Härtegründe iSd § 555d BGB vorzubringen und zu prüfen, ob er von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht nach § 555e BGB Gebrauch machen will.⁴² Eine ordnungsgemäße Mitteilung durch den Vermieter ist dabei Voraussetzung für die Duldungspflicht.⁴³ Sie ist damit vom Vermieter zwingend zu beachten. Die Regelung des § 555c BGB gilt sowohl für Wohnraum- als auch Gewerbemietraumverhältnisse.⁴⁴ Die notwendigen Angaben in der Modernisierungsankündigung sind in § 555c Abs. 1 S. 2 BGB im Einzelnen geregelt. Danach *muss* die Modernisierungsankündigung Angaben enthalten über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in ihren wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme und den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten. Die Ankündigung *soll* auch die Form und Frist des Härteeinwandes nach § 555d Abs. 3 BGB enthalten; hierbei handelt es sich um eine bloße Obliegenheit des Vermieters.⁴⁵ Die Rechtsfolge einer Verletzung der Hinweisobliegenheit ist in § 555d Abs. 5 BGB abschließend geregelt.

Inhaltlich muss die Mitteilung des Vermieters vor dem Hintergrund des dargestellten Zwecks der Modernisierungsankündigung Art und Umfang der geplanten Baumaßnahmen in ihren wesentlichen Grundzügen beschreiben, sodass der Mieter die Auswirkungen auf die Mieträume erkennen kann.⁴⁶ Die Mitteilung sollte so gestaltet sein, dass der Mieter genügend Zeit hat, die Auswirkungen zu prüfen und gegebenenfalls von seinem Sonderkündigungsrecht gemäß § 555e BGB Gebrauch zu machen.⁴⁷ Die Mitteilungspflicht ist entbehrlich, wenn die Baumaßnahme nur unerhebliche Auswirkungen auf die vermieteten

³⁷ MüKoBGB/Artz BGB § 555d Rn. 8.

³⁸ Lederer/Brock Redevelopment von Bestandsimmobilien Teil A, Rn. 211.

³⁹ BGH NZM 2019, 928; Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555d Rn. 44 mit weiteren Aufzählungen u. a. auch für gewerbliche Mietverhältnisse.

⁴⁰ LG Berlin LSK 2014, 090472 = BeckRS 2014, 3481.

⁴¹ Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555d Rn. 18.

⁴² BGH NZM 2003, 313.

⁴³ BGH NJW 2012, 63 (64).

⁴⁴ Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555c Rn. 74a.

⁴⁵ Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555d Rn. 76.

⁴⁶ Jauernig/Kern BGB § 555d Rn. 2; Grüneberg/Weidenkaff BGB § 555c Rn. 6.

⁴⁷ MüKoBGB/Artz BGB § 555c Rn. 1.

Räume hat und lediglich eine unerhebliche Mieterhöhung nach sich ziehen kann (§ 555c Abs. 4 BGB), wie etwa beim Austausch von Heizkörperventilen oder der Installation einer Klingel.⁴⁸ Sobald die Maßnahme mehrere Tage andauert oder mit einem Eingriff in die Bausubstanz verbunden ist, kann nicht mehr von einer Entbehrlichkeit der Mitteilung durch den Vermieter ausgegangen werden.⁴⁹

- 28 Bei einem **Verstoß** des Vermieters gegen die Ankündigungspflicht, sei es aufgrund einer fehlenden oder unzureichenden Mitteilung, besteht **keine Duldungspflicht** des Mieters.⁵⁰ Der Mieter kann dann mittels einstweiliger Verfügung gegen die Modernisierungsmaßnahme vorgehen.⁵¹ Demgegenüber hat der Vermieter zur Durchsetzung einer bestehenden Duldungspflicht nur die Möglichkeit Klage auf Duldung zu erheben.⁵² Die unterschiedlichen Rechtsmittel für Mieter und Vermieter werden mit der Schutzbedürftigkeit des Mieters hinsichtlich der Sicherung seines Rechts auf ungestörten Mietgebrauch begründet.⁵³
- 29 Zu beachten ist das **Sonderkündigungsrecht des Mieters** bei Modernisierungsmaßnahmen nach § 555e BGB. Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Möglichkeit des Mieters, sich kurzfristig aus dem Mietverhältnis zu lösen, ist ein Äquivalent für das Recht des Vermieters, durch Verbesserungsmaßnahmen in das Mietverhältnis einzugreifen. Daraus folgt, dass der Vermieter im Falle der außerordentlichen Kündigung des Mieters mit der Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit nicht beginnen darf. Das Kündigungsrecht besteht nur bei einer gesetzlich vorgesehenen Mitteilungspflicht des Vermieters; es entfällt bei Bagatellmaßnahmen (§ 555e BGB iVm § 555c Abs. 4 BGB).

II. Vertragliche Duldungspflichten

- 30 Duldungspflichten eines Mieters können sich nicht nur aus dem Gesetz, sondern auch aus dem Mietvertrag ergeben. Solche spezifischen mietvertraglichen Regelungen sind insbesondere im Wohnraummietrecht eher selten. Anlass für eine vertragliche Regelung kann eine konkrete Sanierungsabsicht des Vermieters sein. Auch ohne konkrete Sanierungsabsicht kann es ein Interesse des Vermieters geben, von den gesetzlichen Regelungen zu seinen Gunsten abzuweichen.

1. Wohnraummiete

- 31 Bei Wohnraummietverträgen sind im Falle einer Abweichung von den gesetzlichen Regelungen die §§ 555a Abs. 4, 555c Abs. 5, 555d Abs. 7, 555e Abs. 3 BGB zu beachten. Danach sind Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Regelungen abweichen, unwirksam. Dies dient dem Schutz des Mieters. Die gesetzlichen Regelungen der **§§ 555a, 555c bis 555e BGB** sind **zwingendes Recht**; es besteht kein vertraglicher Gestaltungsspielraum. Unwirksam ist damit zB der Ausschluss oder die Einschränkung der Mitteilungspflicht sowie der Verzicht des Mieters auf ihre Einhaltung.⁵⁴ Eine formularmäßige Vereinbarung, nach der der Mieter Modernisierungsmaßnahmen jederzeit ohne Einschränkung zu dulden hat, ist ebenfalls unwirksam. Zulässig sind dagegen abweichende Vereinbarungen, die zu einer Besserstellung des Mieters führen, zB die Erweiterung der Rechte des Mieters. Dies folgt daraus, dass die vorgenannten gesetzlichen Regelungen nur eine Abweichung „zum Nachteil des Mieters“ untersagen.

⁴⁸ LG Berlin ZMR 1986, 444.

⁴⁹ Vgl. AG Konstanz WuM 1997, 553.

⁵⁰ KG RE NJW-RR 1988, 1420.

⁵¹ Lederer/Brock Redevelopment von Bestandsimmobilien Teil A, Rn. 216.

⁵² Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555d Rn. 82.

⁵³ Grüneberg/Weidenkaff BGB § 555d Rn. 20.

⁵⁴ LG Duisburg NZM 2000, 1000.

2. Gewerbermiete

Bei Gewerberaummietverträgen können dagegen vom Gesetz abweichende Vereinbarungen 32 getroffen werden. Die §§ 555a Abs. 4, 555c Abs. 5, 555d Abs. 7, 555e Abs. 3 BGB, die abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters ausschließen, gelten für Gewerberaummietverhältnisse nicht.⁵⁵

Im Rahmen von **individualvertraglichen Regelungen** ergeben sich Grenzen der 33 Gestaltungsfreiheit nur aus den §§ 138 und 242 BGB.

Während bei individuell ausgehandelten Vereinbarungen im Gewerbermietrecht demnach 34 ein großer Gestaltungsspielraum besteht, sind im Falle **Allgemeiner Geschäftsbedingungen** die strengeren AGB-rechtlichen Grenzen zu beachten. Maßgebend ist § 307 Abs. 2 BGB, wonach der Mieter durch die Regelung nicht unangemessen benachteiligt werden darf. Eine unangemessene Benachteiligung liegt jedenfalls dann vor, wenn der Mieter nach der vertraglichen Regelung uneingeschränkt und jederzeit Modernisierungsmaßnahmen zu dulden hat oder wenn eine Klausel Modernisierungsmaßnahmen zu einer Unzeit ermöglicht.⁵⁶ Auch sind formularvertragliche Regelungen, die dem Mieter die Geltendmachung unzumutbarer Härte untersagen nach § 307 BGB unwirksam.⁵⁷ Eine Regelung, die eine aktive Mitwirkungspflicht des Mieters vorschreibt, ist ebenfalls regelmäßig unwirksam, da dies gegen den gesetzlichen Grundgedanken der Duldung spricht.⁵⁸

III. Modernisierungsvereinbarungen

Über die Vorschrift des **§ 555f BGB** ist es Vermieter und Mieter möglich, neben den 35 gesetzlichen Regelungen der §§ 555a–555e BGB eine einvernehmliche Vereinbarung zur Durchführung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu treffen. Hintergrund der Einführung des § 555f BGB am 1.5.2013 war es, die Vornahme individueller, aus einem **konkreten Anlass** getroffener Vereinbarungen zu erleichtern und zu stärken und so Konflikten vorzubeugen.⁵⁹ So sollen auch nach dem Abschluss eines Mietvertrags noch **einzelfallbezogene einvernehmliche Regelungen** der Parteien möglich sein.⁶⁰ Vermieter und Mieter können sich daher aus Anlass einer bestimmten Maßnahme beispielsweise über die durchzuführenden Arbeiten, den Ablauf des Bauvorhabens und die anschließend zu zahlende Miete verständigen und damit etwaige Konflikte vermeiden.⁶¹ § 555f BGB gilt für Wohnraummietverhältnisse und über § 578 Abs. 2 BGB auch für Gewerberaummietverhältnisse.

Nach § 555f BGB können die Vertragsparteien nach Abschluss des Mietvertrages aus 36 Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen. Eine Vereinbarung nach § 555f BGB ist zum Schutz des Mieters demnach erst **nach** Abschluss des Mietvertrags möglich.⁶² Die Vorschrift setzt also einen gültigen Mietvertrag voraus. Eine Modernisierungsvereinbarung ist zudem nur wirksam, wenn sie sich auf eine **konkrete Maßnahme** des Vermieters bezieht, deren Planung und Vorbereitung der Vermieter weitgehend abgeschlossen hat.⁶³

§ 555f BGB regelt exemplarischen einen möglichen Inhalt der Modernisierungsvereinbarung, zB die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und die künftige Höhe der Miete. Der

⁵⁵ Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraumiete-HdB/Hübner § 13 Rn. 128; Bub/Treier MietR-HdB/Schüller Kapitel III. Rn. 2716.

⁵⁶ Guhling/Günter/Krüger BGB § 555a Rn. 3.

⁵⁷ Bub/Treier MietR-HdB/Schüller Kapitel III. Rn. 2716.

⁵⁸ Bub/Treier MietR-HdB/Schüller Kapitel II. Rn. 1601; Guhling/Günter/Krüger BGB § 555a Rn. 3.

⁵⁹ BT-Drs. 17/10485, 21 f.; Lützenkirchen/Dickersbach BGB § 555f Rn. 6.

⁶⁰ Grüneberg/Weidenkaff BGB § 555f Rn. 1.

⁶¹ BT-Drs. 17/10485, 22.

⁶² Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555f Rn. 5.

⁶³ MüKoBGB/Artz BGB § 555f Rn. 12.

Inhalt der Vereinbarung ist wegen des Wortlauts „insbesondere“ nicht beschränkt. Zu beachten ist, dass auch bei Modernisierungsvereinbarungen die in §§ 555a ff. BGB und §§ 559 ff. BGB geregelten Verbote zu abweichenden Regelungen zum Nachteil des Mieters gelten.⁶⁴ Rechte des Mieters können also nicht beliebig eingeschränkt werden. Auch die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB finden auf Modernisierungsvereinbarungen Anwendung.

- 38 Für das Zustandekommen der Vereinbarung gelten die §§ 145 ff. BGB. Das Gesetz schreibt keine bestimmte Form für Modernisierungsvereinbarungen vor. Zu Beweis Zwecken ist jedoch die Schriftform bzw. zumindest die Textform zu empfehlen.

D. Beendigung von Mietverträgen

- 39 Im Fall der Sanierung einer Bestandsimmobilie kann sich für den Eigentümer das Bedürfnis ergeben, ein bestehendes Mietverhältnis aufzuheben. Eine solche Aufhebung kann zwischen den Parteien sowohl einvernehmlich erfolgen als auch einseitig mittels Kündigung des Vermieters.

I. Mietaufhebungsvereinbarung

- 40 Eine gesetzliche Regelung zu einem Mietaufhebungsvertrag existiert nicht. Nach dem Prinzip der Privatautonomie steht es den Parteien eines Mietvertrages grundsätzlich frei, eine Mietaufhebungsvereinbarung zu schließen. Eine solche Vereinbarung erfordert das einvernehmliche Aufheben des Mietverhältnisses durch die Parteien.⁶⁵ Für die Mietaufhebungsvereinbarung gelten die allgemeinen Regeln für das Zustandekommen von Verträgen.⁶⁶
- 41 Auch zum **Inhalt** einer Mietaufhebungsvereinbarung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Die Parteien haben vielmehr im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit die Möglichkeit, die Vereinbarung nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Es gelten die allgemeinen Grenzen der Privatautonomie. Nicht möglich ist zum Beispiel das Ausschließen jeglichen Räumungs- oder Vollstreckungsschutzes, da dies zu einer Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) der Mietaufhebungsvereinbarung führt.⁶⁷
- 42 Im Interesse der Rechtssicherheit ist es zu empfehlen, einige **wesentliche Punkte** in die Aufhebungsvereinbarung aufzunehmen. Dazu gehört die Einigung über die Beendigung des Mietverhältnisses, wobei der Zeitpunkt der Vertragsbeendigung eindeutig festzulegen ist.⁶⁸ Eine genaue Terminfestlegung nach dem Kalender ist dabei nicht notwendig, es genügt auch die Anknüpfung an ein bestimmtes Ereignis, wobei dieses zur Vermeidung späterer Diskussion möglichst eindeutig bestimmt sein sollte.⁶⁹ Häufig werden in einer Aufhebungsvereinbarung auch spezifische Regelungen zum Rückgabestand getroffen oder eine Abstandssumme vereinbart.
- 43 Bezüglich der **Form** der Mietaufhebungsvereinbarung gibt es keine Vorgaben, sodass eine Mietaufhebungsvereinbarung auch mündlich oder konkludent, d. h. durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden kann. In letzterem Fall muss aber zweifelsfrei feststehen, dass das Mietverhältnis einvernehmlich beendet wird.⁷⁰ Auch wenn keine Formvorgaben hinsichtlich des Abschlusses einer Mietaufhebungsvereinbarung bestehen, ist es aus Dokumentationsgründen zu empfehlen, diese schriftlich oder zumindest in Textform abzuschließen.

⁶⁴ Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 555f Rn. 1.

⁶⁵ MVHdB V BürgerlR I/Blank II. 15 Anm. 1; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraumiete-HdB/Oprée § 16 Rn. 265.

⁶⁶ Lützenkirchen/Dickersbach BGB § 542 Rn. 10.

⁶⁷ BGH NJW-RR 2018, 906.

⁶⁸ MVHdB V BürgerlR I/Blank II. 15 Anm. 2.

⁶⁹ LG Gießen NJW-RR 1997, 1441.

⁷⁰ Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraumiete-HdB/Oprée § 16 Rn. 267.

II. Befristetes Mietverhältnis: Kündigung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes

Wird das Mietverhältnis nicht einvernehmlich mittels Mietaufhebungsvereinbarung aufgehoben, gelten die gesetzlichen und vertraglichen Regelungen zur Beendigung von Mietverhältnissen. Hier ist in grundsätzlicher Weise zwischen befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen zu unterscheiden. 44

Ein **befristetes** Mietverhältnis endet mit dem Ablauf des im Mietvertrag bestimmten Zeitraums. Das gilt nach § 542 Abs. 2 BGB nur dann nicht, wenn das Mietverhältnis zuvor durch außerordentliche Kündigung beendet oder durch eine vertragliche Abrede oder nach § 545 BGB verlängert wurde. 45

Das Mietverhältnis ist auf **bestimmte Zeit** eingegangen, wenn es zu einem bestimmten künftigen Zeitpunkt enden soll, ohne dass es hierfür einer weiteren Erklärung einer der beiden Parteien bedarf. Dies ist sowohl dann der Fall, wenn das Mietverhältnis bis zu einem bestimmten Datum laufen soll als auch wenn im Mietvertrag eine bestimmte Laufzeit angegeben ist. 46

Da die Parteien mit der Vereinbarung einer bestimmten Mietzeit idR für deren Dauer die ordentliche Kündigung ausgeschlossen haben, kommt eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses nur durch eine außerordentliche Kündigung (oder durch eine Aufhebungsvereinbarung, → Rn. 40 ff.) in Betracht.⁷¹ 47

1. Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung eines befristeten Mietvertrags gelten besondere Anforderungen. Die Partei, die das Mietverhältnis vorzeitig, fristlos beenden möchte, benötigt einen **wichtigen Grund**. Hierbei sieht das Gesetz sowohl wichtige Gründe für den Mieter als auch für den Vermieter vor, vgl. §§ 543, 569 BGB. Ein wichtiger Grund ist regelmäßig gegeben, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die kündigende Partei unzumutbar ist.⁷² 48

Die Kündigungsgründe für den Vermieter aus wichtigem Grund sind in **§ 543 Abs. 2 BGB** – exemplarisch – aufgeführt. Dazu gehören der vertragswidrige Gebrauch der Mietsache durch den Mieter (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB) und der Zahlungsverzug des Mieters (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB). 49

Ein **vertragswidriger Gebrauch** des Mietvertrages ist dann anzunehmen, wenn der Mieter die Mietsache erheblich gefährdet oder diese unbefugt einem Dritten zum Gebrauch überlässt. Eine Gefährdung der Mietsache liegt vor, wenn der Mieter oder der Dritte eine ihm obliegende Sorgfaltspflicht vernachlässigt.⁷³ Die Gefährdung muss eine erhebliche Verletzung der Rechte des Vermieters darstellen, um eine außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen. Die Verwendung der Mietsache entgegen den vertraglichen Voraussetzungen allein lässt keine Schlussfolgerung auf das Vorliegen eines erheblichen Schadens zu.⁷⁴ Ob eine erhebliche Verletzung der Rechte des Vermieters vorliegt, ist anhand des jeweiligen Einzelfalls durch eine umfassende Interessenabwägung zu bestimmen.⁷⁵ Beispiele für das Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind unter anderem unerlaubte bauliche Veränderungen, Beschädigung der Mietsache oder Wasserschäden.⁷⁶

Ein besonders praxisrelevanter Kündigungsgrund des Vermieters aus wichtigem Grund ist der **Zahlungsverzug des Mieters**, § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Der Vermieter hat das Recht außerordentlich zu kündigen, wenn die Miete bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen nicht entrichtet wurde oder der Mieter mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in

⁷¹ Bub/Treier MietR.-HdB/Fleindl Kapitel IV. Rn. 480.

⁷² BGH NJW 1969, 37.

⁷³ MüKoBGB/Bieber BGB § 543 Rn. 38.

⁷⁴ BGH NJW 1993, 2528.

⁷⁵ MüKoBGB/Bieber BGB § 543 Rn. 39; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund BGB § 543 Rn. 7.

⁷⁶ Schmidt-Futterer/Streyll BGB § 543 Rn. 141 mwN.

Verzug ist. Auch wiederholt unpünktliche Mietzahlungen können einen Kündigungsgrund darstellen.⁷⁷

- 50 Ein **spezifischer Kündigungsgrund** des Vermieters aufgrund (beabsichtigter) Sanierung ist in § 543 Abs. 2 BGB **nicht** geregelt. Als möglicher außerordentlicher Kündigungsgrund verbleibt nur die Generalklausel des **§ 543 Abs. 1 BGB**. Die Anforderungen hieran sind jedoch recht hoch. Ein wichtiger Grund iSd § 543 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, § 543 Abs. 1 S. 2 BGB. Nach der Rechtsprechung ist ein Vermieter zu einer fristlosen Kündigung nicht berechtigt, wenn er das Gebäude abreißen und das Gelände infolge der Stadtentwicklung zur Erzielung einer höheren Rendite anderweitig bebauen will.⁷⁸ Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund setzt nämlich voraus, dass der Kündigungsgrund in der Sphäre oder im Risikobereich des Kündigungsgegners liegt.⁷⁹ Weigert sich der Mieter aber Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, obwohl er dazu verpflichtet ist, kann der Vermieter eine fristlose Kündigung aussprechen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses im Einzelfall für ihn unzumutbar ist.⁸⁰ Einer vorherigen Duldungsklage und der Erwirkung eines Titels bedarf es in diesem Fall nicht.⁸¹ Der Mieter soll nicht die Möglichkeit erhalten, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zu deren Duldung er rechtlich verpflichtet ist und an deren umgehender Durchführung der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat, für einen unabsehbaren Zeitraum hinauszuzögern, ohne die Konsequenzen tragen zu müssen.

2. Wohnraummiete

- 51 Für Wohnraummietverhältnisse gelten zusätzlich zu § 543 BGB die Voraussetzungen des § 569 BGB. § 569 BGB ergänzt die allgemeinen Kündigungsvorschriften für die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund, die in § 543 BGB für alle Mietverhältnisse geregelt sind. Die Norm sieht (ebenfalls) kein Kündigungsrecht des Vermieters wegen eines Sanierungsbedarfs vor.
- 52 Zu beachten ist § 569 Abs. 5 BGB, wonach zum Nachteil des Mieters von § 543 BGB abweichende Vereinbarungen unwirksam sind. Auch dürfen für den Vermieter keine anderen als die in §§ 543, 569 BGB zugelassenen außerordentlichen Kündigungsgründe vereinbart werden, § 569 Abs. 5 S. 2 BGB.

3. Gewerbemiete

- 53 Für Gewerbemietverhältnisse gilt § 569 BGB nicht. Damit bleibt es bei der gesetzlichen Regelung des § 543 BGB.
- 54 Von den Regelungen des § 543 BGB abweichende Vereinbarungen sind nur zu Lasten des Wohnraummieters durch § 569 Abs. 5 BGB ausgeschlossen. Auf Gewerberaummietverträge ist dieser Ausschluss nicht (entsprechend) anzuwenden, § 578 Abs. 1, 2 BGB. **Individualvertragliche** Änderungen der dispositiven Regelungen des § 543 BGB sind deshalb – in den Grenzen des § 138 BGB – grundsätzlich möglich.⁸² Mittels **AGB** können dagegen nur solche Regelungen getroffen werden, die den Grundsatz des § 543 Abs. 1 BGB nicht aushöhlen. Hintergrund ist, dass im Rahmen von AGB nicht wirksam von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abgewichen werden darf. Eine formularvertragliche Vereinbarung über ein außerordentliches Kündigungsrecht kann daher nicht über den

⁷⁷ BGH NJW 2006, 1585.

⁷⁸ OLG Dresden NZM 2003, 356.

⁷⁹ OLG Dresden NZM 2003, 356 (357); OLG Dresden LSK 2013, 050574 = BeckRS 2012, 25019.

⁸⁰ BGH NJW 2015, 2417.

⁸¹ BGH NJW 2015, 2417.

⁸² Guhling/Günter/Alberts BGB § 543 Rn. 82.