




## Verhandlungstermin: 15. April 2015

Verhandlungstermin: 15. April 2015  
VIII ZR 281/13  
AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg - 12 C 192/11 + 20 C 440/11 - Entscheidung vom 18. Juni 2012  
LG Berlin -Urteil vom 14. August 2013 - 65 S 327/12  
In Zentrum dieses Räumungsrechtsstreits steht eine auf die Weigerung der Mieter, erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen zu dulden, gestützte Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses. Insbesondere geht es um die Frage, ob der Vermieter - entsprechend der vom Landgericht sowie einer Mindermeinung in der Literatur und der Rechtsprechung der Instanzgerichte vertretenen Auffassung - die Duldungspflicht des Mieters zunächst in einem Rechtsstreit klären muss, bevor er das Mietverhältnis wegen Verletzung solcher Pflichten kündigen kann.  
Der Sachverhalt:  
Die Klägerin stellte im Jahr 2010 an dem Gebäude, in dem sich die an die Beklagten vermietete Wohnung befindet, einen Befall mit Hausschwamm fest. Die Beklagten zogen deshalb im November 2010 in ein Hotel, um der Klägerin Notmaßnahmen zu ermöglichen. Nach Beendigung der Notmaßnahmen erhielten die Beklagten die Wohnung von der Klägerin zurück. Erneuten Zutritt zwecks Durchführung weiterer Maßnahmen zur Schwambeseitigung gewährten sie der Klägerin zunächst nicht. Unter dem 30. Juni 2011 kündigte die Klägerin deshalb das Mietverhältnis fristlos. Nachdem das Amtsgericht am 1. August 2011 eine einstweilige Verfügung auf Zutritt zu der Wohnung erlassen und durch Urteil vom 29. September 2011 aufrechterhalten hatte, wurde der Klägerin am 4. Oktober 2011 der Wohnungszutritt gewährt.  
Mit Schriftsatz vom 21. November 2011 wiederholte die Klägerin die fristlose Kündigung und stützte sie auch darauf, dass die Beklagten im November 2011 den Zugang zu einem zu ihrer Wohnung gehörenden Kellerraum zwecks Durchführung von Installationsarbeiten verweigert hätten.  
Die Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Landgericht hat in dem Verhalten der Beklagten, die Gewährung des Zutritts von bestimmten Bedingungen abhängig zu machen, keine derart erhebliche schuldhaftes Pflichtverletzung gesehen, dass eine außerordentliche Kündigung gemäß 543 Abs. 1 BGB\* gerechtfertigt wäre. Denn die Mieter dürften die Einzelheiten der Duldungspflicht (554 BGB aF)\*\* zunächst in einem Rechtsstreit klären lassen, ohne befürchten zu müssen, allein deshalb die Wohnung zu verlieren. Der Vermieter müsse deshalb zunächst das Mittel der Duldungsklage wählen; etwas anderes gelte nur bei einem - hier nicht vorliegendem - querulatorischen Verhalten des Mieters.  
Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Räumungsbegehren weiter.  
543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund  
(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und 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. [?]  
554 BGB aF Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen  
(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. [?]  
Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501  


## Pressekontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

## Firmenkontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet. Der Bundesgerichtshof ist ? bis auf wenige Ausnahmen ? Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe. Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.