# ZfIR 2016, A 4

**LG Berlin: Modernisierungsmaßnahmen – monatelanger Auszug unzumutbar**

Das LG Berlin setzte sich in zwei Urteilen damit auseinander, welche Rechte und Pflichten gegenüber Mietern im Zusammenhang mit geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten bei Wohnraummietverhältnissen bestehen und hat dabei jeweils zu Gunsten der Mieter entschieden:

1. Nach einem Berufungsurteil des LG vom 17. 2. 2016 (**LG Berlin, Urt. v. 17. 2. 2016 – 65 S 301/15**) müssen umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dann nicht geduldet werden, wenn eine Bauzeit von zwölf Monaten geplant ist und der Mieter aufgrund des Umfangs der in Aussicht genommenen Arbeiten monatelang nicht in seiner Wohnung verbleiben könne. Die Klage des Vermieters, der einen Mieter einer großen Wohnung mit ca. 166 m² auf Duldung von umfangreichen Arbeiten in Anspruch genommen hatte, blieb damit in beiden Instanzen ohne Erfolg. Bereits das AG hatte die Klage abgewiesen. Auch in der Berufungsinstanz verlor der Vermieter. Zur Begründung führte das LG aus, grundsätzlich sei zwar ein Mieter verpflichtet, Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters zu dulden. Jedoch sei die im Gesetz vorgesehene Ausnahme, dass diese Pflicht bei einer unzumutbaren Härte entfalle, vorliegend erfüllt: Die geplanten Arbeiten führten zu einer gravierenden und nicht mehr hinzunehmenden Belastung des Mieters. Er solle nicht nur einzelne Zimmer für einen Zeitraum von einigen wenigen Wochen räumen, sondern wäre gezwungen, seine gesamte Wohnung, die als privater Rückzugsbereich besondere Bedeutung für ihn habe, für mehrere Monate zu verlassen. Weder die Belange des Vermieters noch Gründe des Klimaschutzes durch eventuelle Einsparung von Energie könnten diese Härte rechtfertigen.

2. In einer weiteren Entscheidung vom 17. 3. 2016 (**LG Berlin, Urt. v. 17. 3. 2016 – 65 S 289/15**) verneinte das LG ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung im Zusammenhang mit dem Verhalten von Mietern, die zur Duldung einer geplanten Instandsetzung aufgefordert worden waren.

In diesem Fall wollte der Vermieter die von Schwamm befallene Wohnung der Mieter sanieren. Den Mietern war dieses Vorhaben aufgrund eines Schreibens des beauftragten Architekten bereits seit einiger Zeit bekannt gewesen. Sie wandten sich deshalb unter dem 8. 9. 2014 an die Hausverwaltung und baten um nähere Informationen u. a. zu Art und Dauer der Maßnahmen. Erst mit Schreiben vom 29. 10. 2014 antwortete der Vermieter und teilte mit, dass die Arbeiten am 10. 11. 2014 beginnen und voraussichtlich drei Wochen dauern würden. Für diesen Zeitraum würde den Mietern eine anderweitige Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Mit weiterem Schreiben vom 4. 11. 2014 präzisierte der Vermieter die Art der auswärtigen Unterbringung. Das Antwortschreiben der Mieter vom 6. 11. 2014, in dem sie u. a. darum baten, den Bauablaufplan mitzuteilen und eine Vertragsstrafe für den Fall der Verzögerung des Rückzugs zu vereinbaren, nahm der Vermieter zum Anlass einer fristlosen Kündigung und erhob nachfolgend Räumungsklage, die ohne Erfolg blieb.

Das LG entschied ebenso wie schon das AG, dass das Verhalten der Mieter aufgrund der Gesamtumstände nicht



dazu führe, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könne. Dem Schreiben des Mieters vom 6. 11. 2014 lasse sich nicht entnehmen, dass die Mieter die Sanierungsarbeiten grundsätzlich verweigern würden. Angesichts des Stellenwerts des Besitzrechtes der Mieter an ihrer Wohnung hätten sie ein berechtigtes Interesse an näheren Informationen.

(Quelle: Pressemitteilung des KG Berlin vom 22. 4. 2016)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG