

Modernisierung

Muss der Mieter aufgrund des vorangegangenen Verhaltens des Vermieters mit dem Beginn von Modernisierungsarbeiten rechnen, ohne dass diese vorher ordnungsgemäß angekündigt werden, hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Unterlassung der Maßnahmen, solange nicht eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung erfolgt ist und der Mieter entweder die

Modernisierungsarbeiten duldet oder zur Duldung verurteilt worden ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 18.4.2016 – 11 C 295/15 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette
➔ Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 27.2.2015 hatte der alte Eigentümer die Veräußerung des Hausgrundstücks bekannt gegeben. Der Erwerber hatte sich mit Schreiben vom selben Tag vorgestellt und mitgeteilt, dass ein Dachgeschossausbau, ein Vollwärmeschutz der Fassade, Vorder- und Hofseite und Einbau eines neuen Fahrstuhls geplant seien. Deshalb sei es notwendig, ein Gerüst aufzustellen. Bereits am 2.3.2015 wurde mit diversen Arbeiten im Haus begonnen. Hiergegen schritt das Bauaufsichtsamt ein. Mit Schreiben vom 23.3.2015 kündigte der Erwerber unter anderem die Aufstellung des Gerüsts nach den Maidemonstrationen ab 2.5.2015 an. Die Mieterin erwirkte daraufhin gegen ihn eine einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Tempelhof/Kreuzberg vom 8.5.2015, die dem Erwerber am 13.5.2015 zugestellt worden war. Seitdem wurden keine weiteren Arbeiten durchgeführt. Die Mieterin hielt nunmehr Anfang 2016 einen Unterlassungsanspruch für gegeben, weil aufgrund der Schreiben des Vermieters vom 27.2.2015 und 23.3.2015 mit dem Beginn der Modernisierungsmaßnahmen nach Gerüstaufstellung Anfang Mai 2015 gerechnet werden musste. Der Vermieter entgegnete, ein Unterlassungsanspruch der Mieterin bestehe nicht. Gerüstarbeiten seien lediglich eine Vorbereitungsmaßnahme für Modernisierungsmaßnahmen, und mit Modernisierungsmaßnahmen solle in absehbarer Zeit nicht begonnen werden. Aufträge seien noch nicht vergeben. Eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau läge noch nicht vor. Eine konkrete Gefahr der Beeinträchtigung der Rechte der Mieterin liege nicht vor. Eine Modernisierungsankündigung werde nach Vorliegen der Baugenehmigung ordnungsgemäß erfolgen. Dieser Argumentation folge das Amtsgericht nicht. Es hielt die Unterlas-

sungsklage der Mieterin im Wesentlichen für begründet. Die Mieterin habe einen Anspruch gegen den Vermieter darauf, dass er die Gerüstaufstellung und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen (Dachgeschossausbau und Vollwärmeschutz der Fassaden) unterlasse, solange nicht eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung erfolgt sei und die Mieterin entweder die Modernisierungsarbeiten dulde oder zur Duldung verurteilt worden sei. Dieser Anspruch ergebe sich aus §§ 1004, 823 BGB in Verbindung mit der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht. Davon, dass die Mieterin mit dem Beginn von Modernisierungsarbeiten rechnen musste, ohne dass diese vorher ordnungsgemäß angekündigt waren, spreche das Verhalten des Vermieters im März 2015, also zu einem Zeitpunkt, als er noch nicht einmal als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen war. Er habe sich mit Schreiben an die Mieterin gewandt, aus denen diese schließen konnte, dass Baumaßnahmen am Dach und an der Fassade unmittelbar bevorstünden. Im Schreiben vom 27.2.2015 wurden der Mieterin aus diesem Grund die Nutzung der Hofstellplätze untersagt und im Schreiben vom 23.3.2015 wurde die Aufstellung des Gerüsts bereits ab dem 2.5.2015 angekündigt. Entgegen der Auffassung des Vermieters sei auch die Aufstellung des Gerüsts bereits eine Handlung, die ohne ordnungsgemäße Ankündigung nicht zu dulden sei. Außerdem sei mit Arbeiten im Haus begonnen worden, die auch als Instandsetzungsarbeiten rechtzeitig anzukündigen gewesen wären (§ 555 a Abs. 2 BGB) und die ein Einschreiten des Bauaufsichtsamtes erforderlich machten. Angesichts dieses Verhaltens des Vermieters sei die Gefahr der rechtswidrigen Beeinträchtigung des Besitzes der Mieterin an der Wohnung nicht schon dadurch ausgeräumt, dass der Vermieter in dem vorliegenden Rechtsstreit erklärt habe, er werde die Modernisierungsarbeiten nach Vorliegen der Baugenehmigung ordnungsgemäß ankündigen.