

Neues aus der Rechtsprechung

Modernisierung – unzumutbare Härte

Ein Mieter muss die angekündigte Modernisierungsmaßnahme des Vermieters nicht dulden, wenn die für ihn eine unzumutbar, nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Die liegt beispielsweise vor, wenn die geplanten Bauarbeiten sich über einen Zeitraum von 12 Monaten erstrecken sollen und wegen des Umfangs, der Art und der Dauer der Maßnahme ein Verbleib in der Wohnung in dieser Zeit nicht möglich ist (LG Berlin 65 S 301/15). Der Vermieter wollte an die 166 Quadratmeter große Mietwohnung mit 7 Zimmern, Küche, Bad, WC und zwei Balkonen unter anderem zwei weitere Balkone anbauen lassen. Das Landgericht betonte, dass das geltende Mietrecht den vertragstreuen Mieter vor einem vollständigen, auch zeitlich beschränkten Entzug der Wohnung weitreichend schützt und dies nur in Ausnahmefällen erlaubt. Für den Fall der Modernisierung und Instandsetzung sind Einschränkungen des Besitzrechts des Mieters möglich, nicht aber etwa eine vollständige Beendigung seines Besitzrechts und die Herausgabe der Wohnung. Für Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung gelte daher grundsätzlich: Je länger sie andauern und je umfangreicher das entsprechende Vorhaben ist, desto eher ist eine Härte anzunehmen. Die vorübergehende Räumung einzelner Zimmer, ein Zwischenumzug oder ein Ausweichen in ein Hotel kommen in der Regel nur dann in Betracht, wenn besonders schwerwiegende, zwingende Gründe für die Modernisierung sprechen oder der Mieter durch den vorübergehenden Wohnungswechsel nicht wesentlich in seinen Lebensgewohnheiten beeinträchtigt wird.

Modernisierung – Ersatzunterkunft: Eine aktive Mitwirkungspflicht des Mieters für die Beschaffung von Ersatzwohnraum während einer Modernisierungsmaßnahme des Vermieters besteht nicht. Bietet der Vermieter in der Modernisierungsankündigung keinen konkreten Ersatzwohnraum an, kann dies die Duldungspflicht des Mieters ausschließen (LG Berlin 65 S 301/15).

Verpflichtet sich der Vermieter in einem Vergleich, dem Mieter für die Dauer einer umfangreichen Wohnungsmodernisierung eine „Pension“ zu stellen, so muss diese in Anwendung von § 243 BGB von „mittlerer Art und Güte“ sein. Anderenfalls darf der Mieter gemäß § 273 Abs. 1 BGB die Duldung der Modernisierungsarbeiten jedenfalls so lange verweigern, bis der Vermieter ihm eine angemessene Ersatzunterkunft zur Verfügung stellt. Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Zimmers ist nicht ausschließlich auf die Klassifizierung der Pensionen, sondern auch die konkreten Lebensverhältnisse des Mieters abzustellen. Ein Mieter, der in seiner Wohnung über Sanitäreinrichtungen verfügt, darf diese auch in der Ersatzunterkunft beanspruchen (LG München I 14 S 4128/15).

Aktuelle Infos

- **Wohnungsmärkte:** Nach einer Studie von Allianz und Prognos muss die Bautätigkeit in den zehn Regionen Deutschlands, in denen die Nachfrage am höchsten ist, massiv gesteigert werden. Bleibt es bei den bisherigen Fertigstellungszahlen, werden in den Regionen München, Berlin, Rhein-Main, Stuttgart, Hamburg, Köln, Münster, südlicher Oberrhein, Hannover und Düsseldorf bis zum Jahr 2030 weitere 940.000 Wohnungen fehlen.
- **Mietpreisbremse soll nachjustiert werden:** Offensichtlich halten sich viele Vermieter nicht an die gesetzlichen Vorgaben der Mietpreisbremsen-Regelung. Und Mieter machen wegen vieler Ausnahmen und einer unklaren Rechtslage zu selten von ihren Möglichkeiten Gebrauch, gegen überhöhte Vermieterforderungen vorzugehen. Aus diesem Grund wollen jetzt die Länder Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen eine Bundesratsinitiative starten. Ihr Ziel ist es, die Mietpreisbremsengesetze nachzujustieren. Unter anderem soll erreicht werden, dass Vermieter künftig bekanntgeben müssen, welche Miete der frühere Mieter, also der Vormieter, gezahlt hat. Zurzeit darf der Vermieter beim Neuabschluss eines Mietvertrages eine Miete fordern, die höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, es sei denn, die Vormiete hatte diese Grenze schon überschritten. Dann darf der Vermieter weiterhin die Miete fordern, die schon der frühere Mieter gezahlt hat.

Mietrecht zum Lachen

Sportliche Höhe

Eine Vermieterin wollte ihren Mietern von Büroräumen sportlich einiges abverlangen. Per Aushang verkündete sie, den Fahrstuhl nur noch während der Öffnungszeiten von 8.00 bis 19.00 Uhr fahren zu lassen. Mit einer Zeitschaltuhr wollte sie den Betrieb in der restlichen Zeit unterbinden. Am Wochenende und außerhalb der Öffnungszeiten sollte dann die Treppe genommen werden – in den zehnten Stock. Für das Oberlandesgericht Frankfurt war dies eine unzulässige Forderung (Az: 2 W 22/04).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)