

Mieter muss Arbeiten in seiner Wohnung zwecks Modernisierung einer anderen Mietwohnung dulden

Dass die Duldungspflicht von Mietern nicht nur Modernisierungsmaßnahmen erfasst die in der von ihnen angemieteten Wohnung durchgeführt werden, sondern auch solche die sich auf eine andere Wohnung beziehen, aber die eigene Wohnung in Mitleidenschaft ziehen, entschied das Landgericht in Berlin im November 2011.

Verlegung von Leitungen durch seine Wohnung, um den Anschluss der über ihm liegenden Wohnung an die Zentralheizung zu ermöglichen.

Der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck ist dann erfüllt, wenn der Mieter sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten Maßnahmen machen kann.

Ein Vermieter kündigte seinen Mietern Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 1 BGB an. Dabei sollten Zu- und Abwasserleitungen sowie Heizungsrohre durch einige Mietwohnungen gezogen werden, um einige Wohnungen an eine Zentralheizung anzuschließen.

Weil ein Mieter nicht bereit war, diese Maßnahmen zu dulden, reichte der Vermieter gegen ihn Klage ein.

Der Mieter begründete seine Ablehnung damit, dass die Leitungen und Rohre zwar durch seine Mietwohnung gezogen würden; dass aber nur um die Nachbarwohnung an die Zentralheizung anzuschließen.

Der Rechtsstreit wurde zu Gunsten des Vermieters entschieden.

Der Mieter war verpflichtet, die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Der Anschluss von Mietwohnungen an eine Zentralheizung stellt grundsätzlich eine Modernisierungsmaßnahme dar.

Mieter müssen dabei nicht nur solche Arbeiten dulden, die sich auf die eigene Mietwohnung auswirken, sondern auch solche die eine andere Wohnung betreffen und die eigene Mietwohnung in Mitleidenschaft ziehen. § 554 Abs. 2 BGB ist auf das Gebäude insgesamt anwendbar (LG Berlin, Urteil v. 25.11.11, 63 S 86/11).