

Auch wenn der Vermieter einen eindeutigen Anspruch gegen den Mieter auf Duldung bestimmter Baumaßnahmen hat, darf der Vermieter diesen Anspruch nicht eigenmächtig durchsetzen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Köln (AG Köln) vom 07.05.2020, 222 C 84/20

I.

Im Lauf eines Mietverhältnisses können sich für den Vermieter vielfältige Gründe ergeben, Baumaßnahmen durchzuführen. Er kann zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen vornehmen wollen oder Instandsetzungsmaßnahmen. Nicht selten ist der Vermieter bei diesen Maßnahmen auf die Mitwirkung der Mieter angewiesen, und sei es, dass diese nur darin besteht, dass die Arbeiter in die Mietwohnung gelassen werden. Die Entscheidung des AG Köln unterstreicht, dass der Vermieter nicht eigenmächtig vorgehen darf.

II.

Die Parteien sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die beklagte Vermieterin (Beklagte) lässt das gesamte Gebäude in dem sich das Mietobjekt befindet sanieren. Sie hat mit den klagenden Mietern (Klägern) sich darauf geeinigt, dass die Kläger ihre Wohnung ab 07.01.2020 der Beklagten zur Verfügung stellen sollten. Sie sollten in der Zeit der Arbeiten in eine andere Wohnung in dem Gebäude umziehen. Die geplante Wohnungsübergabe fand aber nicht statt, stattdessen ließ die Beklagte einen Wanddurchbruch erstellen, die Innenwände und die Decken der Wohnung, sowie die Wand neben der Wohnungseingangstür entfernen. Im Wege der einstweiligen Verfügung machen die Kläger die Wiederherstellung dieser Wände und Decken geltend. Das AG Köln hat die Beklagte dazu verurteilt. Auch wenn die Beklagte einen vor Gericht durchsetzbaren Anspruch darauf haben sollte, dass die Kläger ihr die Wohnung zur Verfügung stellen durfte, sie nicht eigenmächtig den Besitz an der Wohnung durch Durchbrechung der Wände an sich reißen.

III.

1.

Will der Vermieter Modernisierungsarbeiten oder Instandsetzungsarbeiten in dem Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befindet durchführen lassen, kann er auf die Mitwirkung der Mieter angewiesen sein. Insbesondere wenn Arbeiten in der Mietwohnung selbst durchgeführt werden sollen, können die Mieter die Arbeiten durch ihr Besitzrecht erheblich verzögern, alleine dadurch, indem sie die Wohnungstür nicht aufmachen.

Für den Vermieter stellt sich diesem Fall die Frage, ob er einen Anspruch gegen die Mieter hat, dass diese die Arbeiten dulden und die Wohnungstür für die Bauarbeiter öffnen. Hierbei ist maßgeblich danach zu unterscheiden, ob es sich um Instandsetzungsarbeiten, Modernisierungsarbeiten oder sonstige Arbeiten handelt (vergleiche hierzu auch meinen Beitrag [„Auch Mieter von Gewerberäumen müssen umfangreiche Umbauarbeiten, die keine Modernisierungen sind, nicht dulden“](#)).

2.

Da die Durchsetzung eines Duldungsanspruchs Gericht lange Zeit in Anspruch nehmen kann ist es für Vermieter empfehlenswert, eine Einigung mit den betroffenen Mietern zu schließen. Auch für Mieter kann es Sinn machen, eine Vereinbarung mit dem Vermieter zu treffen. In einer Vereinbarung können zum Beispiel Zugeständnis des Vermieters geregelt werden, die rechtlich nicht durchsetzbar wären.

3.

Selbst wenn der Vermieter einen eindeutigen Anspruch gegen den Mieter hat, kann der Vermieter diese Vereinbarung nicht eigenmächtig durchsetzen. Vielmehr müssen Vermieter auch in diesem Fall

den Anspruch gerichtlich durchsetzen. Geht der Vermieter dennoch eigenmächtig vor, kann er wie im vorliegenden Fall zu umfangreichen und teuren Rückbauarbeiten verpflichtet werden.

IV.

Auch wenn Vermieter einen schriftlichen dokumentierten Anspruch auf Duldung von Baumaßnahmen haben, können sie diesen nicht eigenmächtig durchsetzen. Ob ein Anspruch auf Duldung von Baumaßnahmen besteht kann im Einzelfall schwierig durchzusetzen sein. Sowohl Vermieter, wie auch Mieter sollten sich in diese Situation anwaltlich beraten lassen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.