

Kann ein Mieter Baumaßnahmen des Vermieters durch eine einstweilige Verfügung verhindern?
Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg (AG Hamburg) vom 18.02.2020, 912 C 21/21

I.

Kündigt der Vermieter Baumaßnahmen im Mietobjekt an ist dies mit mehr oder weniger großen Belästigungen der Mieter durch Lärm, Staub und sonstige Einwirkungen verbunden. Das AG Hamburg hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob ein Mieter Baumaßnahmen durch eine einstweilige Verfügung verhindern kann.

II.

Die Parteien des einstweiligen Verfügungsverfahrens sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Verfügungsklägerin beabsichtigt, zwei im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss gelegene Wohnungen durch einen Deckendurchbruch miteinander zu verbinden. Die Verfügungsklägerin ist Mieterin einer Wohnung im zweiten Obergeschoss. Das AG Hamburg hat im Januar 2021 eine einstweilige Verfügung erlassen, nach welcher der Verfügungsbeklagten verboten wurde, Umbaumaßnahmen mit erheblicher Lärmentwicklung durchzuführen, den Deckendurchbruch herzustellen und sämtliche Böden sowie die noch zu errichtende Treppe mit Steinplatten auszustatten. Auf den Widerspruch der Verfügungsbeklagten hin hat das AG Hamburg die einstweilige Verfügung aber wieder aufgehoben. Der Verfügungsklägerin sei es nicht gelungen zu beweisen, dass die Bauarbeiten eine erhebliche Belästigung oder gar Beschädigung der Mietwohnung mit sich bringen würden.

III.

Will der Vermieter Baumaßnahmen im Mietobjekt durchführen kann die Frage aufkommen, ob Mieter dies verhindern können. Hierzu ist zunächst maßgeblich festzustellen, ob es sich bei der Baumaßnahme um eine Instandsetzungsmaßnahme, eine Modernisierungsmaßnahme oder eine sonstige Maßnahme handelt (siehe hierzu auch meinen Beitrag [„Auch Mieter von Gewerberäumen müssen umfangreiche Umbauarbeiten die keine Modernisierungen sind nicht dulden“](#)). Je nachdem welche Maßnahme vorliegt, unterliegt die Maßnahme verschiedenen rechtlichen Anforderungen.

In der besprochenen Entscheidung hat das AG Hamburg die Maßnahmen weder als Instandsetzungsmaßnahme eingestuft, noch als Modernisierungsmaßnahme. Bei solchen Arbeiten könne nach Auffassung des AG Hamburg der Mieter nur die Untersagung verlangen, wenn er schlüssig darlege, dass nicht zumutbare Störungen auftreten. Nach Auffassung des AG Hamburg war in der besprochenen Entscheidung der Mieterin dieser Beweis nicht gelungen, weshalb es die Arbeiten zuließ. Eine etwas weitergehende Auffassung hat das OLG Frankfurt/Main in einem Urteil vom 12.03.2019 angenommen. Das OLG Frankfurt/Main ging davon aus, dass Umbauarbeiten – wie sie auch in der besprochenen Entscheidung vorliegen – bereits dann nach Treu und Glauben vom Mieter nicht zu dulden seien, wenn diese mit erheblichen Beeinträchtigungen einher gingen.

Nach beiden Auffassungen ist es für den Unterlassungsanspruch zwingend notwendig, dass detailliert dargelegt wird, dass und woraus sich die Beeinträchtigungen ergeben. Insbesondere gehört hierzu auch Ross und Reiter zu benennen. Die Mieterin hatte hier zwar behauptet, ein Architekt habe ihr gesagt, dass es zu Rissen in den Wänden durch die Arbeiten kommen werde. Sie hat sich aber geweigert, diesen Architekten namentlich zu benennen. Das Gericht hat das AG Hamburg hat daher diesen Vortrag als nicht glaubhaft verworfen.

IV.

Will der Vermieter Baumaßnahmen durchführen, die weder als Instandsetzungsmaßnahmen, noch als Modernisierungsmaßnahme zu qualifizieren sind kommt ein Unterlassungsanspruch in Betracht, der auch gegebenenfalls im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden kann. Hierzu muss der Mieter aber detailliert darlegen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung gegeben ist. Ob im Einzelfall eine einstweilige Verfügung realistisch erscheint, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.