

Was muss der Mieter dulden?



Hamburg/Berlin (DAV). Oftmals gibt es Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter darüber, welche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der damit verbundenen



Kosten ist es oftmals der Mieter, der seinen Vermieter zu der Durchführung von Arbeiten überreden muss. Manchmal ist die Interessenlage aber genau andersherum. Dann möchte der Vermieter Instandsetzungsmaßnahmen durchführen, der Mieter will diese jedoch nicht dulden, obwohl grundsätzlich eine Pflicht zur Duldung besteht. Unter welchen Voraussetzungen der Mieter hierzu dennoch berechtigt ist, ist unter anderem Gegenstand der Entscheidung des Landgerichts Hamburg vom 14. Juli 2020 (AZ.: 316 S 15/20), auf die die Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien vom Deutschen Anwaltverein (DAV) verweist.

In der Entscheidung hatte der Vermieter angezeigt, dass er Instandsetzungsmaßnahmen durchführen möchte. Die voraussichtliche Dauer wurde auf 8 Tage geschätzt, wobei die Arbeiten so umfangreich waren, dass der Mieter die Wohnung hätte verlassen musste. Für seine Unterbringung in einem Hotel

wollte der Vermieter sorgen. Der Mieter erklärte, dass er diese nicht dulden könne. Er sei aufgrund seines gesundheitlichen Zustandes und der persönlichen Verhältnisse nicht in der Lage, für diesen Zeitraum die Wohnung zu verlassen. Das Gericht musste somit die Interessen des Vermieters auf Instandsetzung seines Eigentums und die Interessen des Mieters, die Wohnung nicht zu verlassen, gegeneinander abwägen.

Das Gericht kam hier aufgrund der vom Mieter vorgelegten Krankenunterlagen zu dem Ergebnis, dass ein Umzug in ein Hotel von acht Werktagen für den Mieter zumindest zurzeit nicht zumutbar sei. Der Mieter war schwer krank, er war in einem schlechten Allgemeinzustand und musste sich umfangreichen Therapien aussetzen, die auch sein Immunsystem angriffen.

Allein dies stelle nach Auffassung des Gerichtes ausreichenden Grund dar, hinzukam, dass aufgrund der zurzeit erhöhten Gefahr durch die Pandemie eine weitere Beeinträchtigung des Mieters gegeben war.

Das Gericht hat somit die Duldungspflicht des Mieters, zumindest zurzeit, nicht angenommen. Hierbei wurde deutlich gemacht, dass bei einer Änderung des Gesundheitszustandes des Mieters oder der allgemeinen Umstände auch eine andere Entscheidung in Betracht kommen kann.

Informationen: www.mietrecht.net

