

Zum Thema: Duldung von Instandsetzungen durch Mieter

In einer unserer vermieteten Wohnungen muss das Bad saniert werden. Hierfür ist der Zutritt zur Wohnung erforderlich. Was müssen wir dem Mieter im Vorfeld mitteilen, will Frau Lücke wissen.



*Martina Westner
Rechtsanwältin*

Antwort: In § 555a BGB ist geregelt, dass der Mieter Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind, zu dulden hat. Weiter regelt § 555a BGB, dass Erhaltungsmaßnahmen dem Mieter **rechtzeitig** anzukündigen sind. Die Duldungspflicht des Mieters setzt daher lediglich voraus, dass es sich um Erhaltungsmaßnahmen an der Mietsache handeln muss und eine vorherige Mitteilung zu erfolgen hat. Bei Modernisierungsmaßnahmen dagegen, ist die Duldungspflicht des Mieters von einer bestimmten Frist (3 Monate) und Mindestinhalten der Ankündigung abhängig, § 555b ff BGB.

Eine Erhaltungsmaßnahme kann daher auch mündlich mitgeteilt werden. Die Rechtzeitigkeit soll sich je nach Einzelfall an der Dringlichkeit und den persönlichen sowie beruflichen Umständen des Mieters orientieren, eine bestimmte Frist ist dagegen nicht einzuhalten.

In einem dem LG Berlin zur Entscheidung vorgelegten Fall, hatte dieses den Mieter zur Duldung einer Instandsetzungsmaßnahme verurteilt, da dieser die Duldung bzw. den Zutritt zu seiner Wohnung von Bedingungen abhängig machte, die das Gericht nicht akzeptierte. So hat der Mieter nach Auffassung des Gerichts keinen Anspruch darauf, dass die Arbeiten nur zu bestimmten Zeiten ausgeführt werden oder ihm ein detaillierter Bauleitplan mitgeteilt wird (LG Berlin, Beschluss v.30.7.2018; 65T73/18).

Es genügt daher grundsätzlich, wenn Frau Lücke ihren Mietern mitteilt, wann der Zutritt zur Wohnung erforderlich ist, welchen Umfang die Arbeiten haben und wie lange diese ungefähr dauern werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

