



**Nr. 37 vom 09.09.2020**



in Kooperation mit



**HAUS + GRUND MÜNCHEN**  
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### *Kündigung wegen Verweigerung der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen*

**Herr Saler aus Gauting will wissen:  
Mein Mieter weigert sich, die von mir geplanten Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung zu dulden. Kann ich ihm deshalb kündigen?**



RA Martin Sauer  
Rechtsabteilung HAUS  
+ GRUND MÜNCHEN

Unter Umständen schon. Das Landgericht Berlin hat in einer aktuellen Entscheidung vom 28.05.2020, Az. 67 S 21/20 entschieden, dass eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB grundsätzlich gerechtfertigt ist, wenn der Mieter die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verweigert, obwohl er rechtskräftig zu deren Duldung verpflichtet ist.

Voraussetzung ist demnach zunächst ein Duldungsanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter hinsichtlich der geplanten Maßnahmen. Dieser Duldungsanspruch ist gegeben, wenn es sich bei den geplanten Baumaßnahmen tatsächlich um Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555 b BGB handelt, diese durch den Vermieter rechtzeitig vorher, d.h. regelmäßig mindestens 3 Monate vor Baubeginn gegenüber dem Mieter angekündigt wurden und der Mieter nicht zu Recht eine unzumutbare Härte einwenden kann, beispielsweise bei einem Fensteraustausch in den Wintermonaten.

Weitere Voraussetzung für ein Kündigungsrecht ist, dass der Vermieter seinen bestehenden Duldungsanspruch gerichtlich gegen den Mieter geltend gemacht hat und ihm ein rechtskräftiges Duldungsurteil gegen den Mieter vorliegt.

Gewährt der Mieter trotz dieses Duldungstitels dem Vermieter nach entsprechender Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen weiterhin nicht den Zutritt zur Wohnung, so stellt das Verhalten des Mieters eine erhebliche Pflichtverletzung dar, die den Vermieter zur zumindest ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. 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 41-366  
[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)  
[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)**

