

Kündigung bei Modernisierung?

Eine Kündigung des Vermieters führt nur dann zur Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Geplante Modernisierungsarbeiten stellen jedoch kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dar, da der Mieter zumutbare Modernisierungsmaßnahmen ohnehin dulden muss. Der Mieter kann daher auch während solcher Maßnahmen in der Wohnung wohnen bleiben.

Nur in ganz seltenen Fällen kann der Vermieter bei grundlegenden Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben. Dies jedoch nur, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses während der Maßnahmen an der Durchführung dieser gehindert werden würde und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Um einen solchen Kündigungsgrund zu bejahen, müsste der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben genau begründen, welche Sanierungsmaßnahme geplant ist und warum ohne die Kündigung die Durchführung der Maßnahme nicht möglich ist. Eine solche Hinderung der Modernisierungsmaßnahme durch den Verbleib des Mieters in der Wohnung bejahen die Gerichte nur dann, wenn die Mietsache bei geplanter Durchführung der Maßnahme nicht mehr in ihrer ursprünglichen Gestalt vorhanden ist oder der Grundriss so wesentlich verändert wird, dass nicht mehr vom selben Mietobjekt gesprochen werden kann.

Eine bloße Erschwerung der Modernisierung genügt nicht. Insbesondere genügt es nicht, dass die Wohnung zur Durchführung der Maßnahme vorübergehend geräumt werden muss und der Vermieter die Kosten für die Unterbringung im Hotel oder in einer Ersatzwohnung übernehmen muss.

Eine Kündigung ist jedoch nicht möglich, wenn der Mieter die Modernisierungsmaßnahme ohnehin dulden muss oder dulden will. Modernisierungsmaßnahmen müssen jedoch grundsätzlich geduldet werden, wenn durch sie der Wohnwert nachhaltig verbessert oder eine nachhaltige Energieeinsparung erreicht wird. Die Duldungspflicht entfällt nur in Ausnahmefällen, wenn die geplante Maßnahme für den Mieter eine außergewöhnliche Härte bedeuten würde. Um dies festzustellen, bedarf es jedoch zunächst drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten einer schriftlichen Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme. Hier muss der Vermieter Umfang, Art, Dauer und Beginn sowie die zu erwartende Mieterhöhung mitteilen. Fehlt eine solche Ankündigung kann der Mieter auch nicht entscheiden, ob er die Maßnahme dulden muss oder nicht. Eine Kündigung ohne ein vorausgegangenes Ankündigungsschreiben ist daher unwirksam.