

KANZLEI-/PRAXISRÄUME

## Mieter müssen nicht jede Umbaumaßnahme dulden

von StB Christian Herold, Herten, [www.herold-steuerrat.de](http://www.herold-steuerrat.de)

Das OLG Frankfurt/M. (12.3.19, 2 U 3/19) hat entschieden, dass Mieter nicht jede Umbaumaßnahme hinnehmen müssen. Konkret: Mietet eine (Rechtsanwalts-)Kanzlei Räume an, kann sie verlangen, dass der Vermieter keine lärm-, erschütterungs- und staubintensiven Umbau- und Modernisierungsarbeiten im gesamten Haus zur Ermöglichung einer anderen Nutzung durchführt. Die Kanzlei ist auch nicht zur Duldung der Arbeiten außerhalb der üblichen Bürozeiten oder am Wochenende verpflichtet.

### Sachverhalt

Die neue Eigentümerin, eine Bank, wollte das Gebäude selbst nutzen. Daher bot sie einer Rechtsanwaltskanzlei, die Räume in einem der Stockwerke gemietet hatte, eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses an. Die Kanzlei ging auf das Angebot nicht ein und die Bank begann mit umfangreichen Umbau- und Modernisierungsarbeiten in den übrigen Stockwerken (u. a. dem Abbruch massiver Innenwände, der Entfernung des gesamten Bodenbelags und weiteren Entkernungsmaßnahmen).

### Anmerkungen

LG und OLG gestanden der Kanzlei zu, sie könne ein Unterlassen der Umbauarbeiten verlangen. Durch die massiven Beeinträchtigungen werde sie rechtswidrig in ihrem mietvertraglichen Besitzrecht beeinträchtigt. Die bereits durchgeführten und noch geplanten Bauarbeiten verletzen „aufgrund ihrer Art, ihres Umfangs, ihrer Intensität und ihrer Dauer den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache“.

Derart umfängliche Arbeiten stellten auch keine Renovierungs- und Umbauarbeiten dar, mit denen ein Mieter – etwa im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel – rechnen müsse und die deshalb hinzunehmen seien. Eine Duldungspflicht ergebe sich auch nicht aus dem Mietvertrag. Die Arbeiten dienten nicht der „Modernisierung“ oder „Verbesserung“ in diesem Sinne. Es fehle an einer dafür erforderlichen nachhaltigen objektiven Erhöhung des Gebrauchswerts. Allein die Renovierung und Umgestaltung im Interesse einer anderen Nutzung genüge nicht.

Schließlich sei die Anwaltskanzlei auch nicht aus Treu und Glauben heraus verpflichtet, die Baumaßnahmen zu dulden. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs seien ihr vielmehr unzumutbar.

**FAZIT** | Das OLG wies schließlich darauf hin, dass das Vorstehende auch für Nacht- und Wochenendzeiten gelte. Es sei bekannt, dass Rechtsanwälte nicht nur während üblicher Geschäftszeiten, sondern regelmäßig auch in den späten Abendstunden sowie an Samstagen und mitunter auch an Sonn- und Feiertagen in den Büroräumen arbeiteten oder Besprechungen durchführten. Dies stehe ihnen völlig frei und sei im Übrigen nicht planbar.



**IHR PLUS IM NETZ**  
Link zur Rechtsquelle  
im Online-Archiv

**Bank wollte eine  
RA-Kanzlei vorzeitig  
raus haben**

**Verletzung des  
mietvertraglichen  
Besitzrechts**

**Mieter musste mit  
diesen Maßnahmen  
nicht rechnen**

**Keine Duldungs-  
pflicht aus Treu und  
Glauben**