

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof/Kreuzberg vom 5. August 2015 - 17 C 206/14 - wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des aufgrund der Urteile vollstreckbaren Betrages zuzüglich 10 % abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

GRÜNDE

I.

Wegen des Vorbringens der Parteien in erster Instanz und ihrer dort gestellten Anträge wird auf die tatsächlichen Feststellungen der angefochtenen Entscheidung mit folgenden Ergänzungen Bezug genommen:

Der Beklagte ist Mieter, der Kläger Vermieter einer aus 7 Zimmern, einer Küche, einem Bad, einem WC und zwei Balkonen bestehenden Wohnung mit einer Größe von ca. 166,51 m².

Mit Schreiben vom 28. April 2014 kündigte der Kläger, vertreten durch die Hausverwaltung umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, deren Art und voraussichtlichen Umfang er in dem Schreiben näher darstellte; die voraussichtliche Dauer der Maßnahmen gab er mit 12 Monaten an. Das Schreiben wird nach der Angabe der voraussichtlichen Bauzeit wie folgt fortgesetzt:

„Für den Zeitraum der Modernisierungs-, Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ist der Verbleib in Ihrer Wohnung aufgrund des Umfangs und Art und Dauer der Maßnahmen nicht möglich.“

Gern unterstützt Sie Ihr Vermieter bei der Suche nach einer Ersatzwohnung.

Bitte sprechen Sie mich persönlich an, so dass ich Ihnen Vorschläge unterbreiten kann.“

Wegen der Einzelheiten des Inhaltes wird auf das Schreiben vom 28. April 2014 (Bl. I/23ff. d. A.) Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 21. Mai 2014 machte der Beklagte u. a. eine nicht hinnehmbare Härte unter Hinweis auf die Dauer der Maßnahmen von etwas mehr als einem Jahr und den geforderten Umzug in eine Ersatzwohnung geltend. Wegen der Einzelheiten des Inhaltes wird auf das Schreiben (Bl. I/92ff. d. A.) verwiesen.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 5. August 2015, auf dessen tatsächliche Feststellungen gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen wird, abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die geplanten Maßnahmen für den Beklagten und seine Untermieter eine unzumutbare Härte bedeuteten, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Die geplante Bauzeit von 12 Monaten und der Umstand, dass aufgrund des Umfangs, der Art und der Dauer der Maßnahmen ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich sei, führten dazu, dass die Maßnahmen weit über das Maß des Erträglichen und Zumutbaren hinausgingen.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen.

Der Kläger hat gegen das ihm am 10. August 2015 zugestellte Urteil am 19. August 2015 Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist innerhalb der verlängerten Frist am 29. Oktober 2015 begründet. Er meint, die Bauzeit sei angemessen mit Blick auf den Umfang der Maßnahmen. Das Amtsgericht hätte die tatsächliche Beeinträchtigung des Beklagten ermitteln müssen; der wohnungsbezogene Arbeitszeitraum würde sich auf weniger als 9 Monate beschränken. Das Amtsgericht habe unberücksichtigt gelassen, dass der Beklagte die Möglichkeit gehabt hätte, auf eine Ersatzunterkunft auszuweichen. Eine passende Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen, sei nur deshalb nicht möglich gewesen, weil der Beklagte verlangt habe, dass die Ersatzwohnung mindestens dem Ausstattungsstandard der gemieteten Wohnung entsprechen und 7 Zimmer aufweisen müsse, wovon keines ein Durchgangszimmer sein durfte.

Der Kläger beantragt,

- A. den Beklagten zu verurteilen – bei Vermeidung der gerichtlichen Festsetzung eines der Höhe nach in das Ermessen des Gerichts gestellten Ordnungsgeldes, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten – die Durchführung folgender Modernisierungs- und

7. Fensteraustausch

Die vorhandenen Fenster werden ausgebaut. Es werden neue mehrfach isolierverglaste Kunststofffenster gleicher Größe und Ausrichtung eingebaut. Im hofseitigen Wohnzimmer wird das Fenster gegen eine doppelflügelige, bodentiefe Tür entsprechend Anlage K3 getauscht.

8. Überarbeitung des wohnungsinternen Dielenbodens sowie der wohnungsinternen Türen
Der Dielenboden und die Türen innerhalb der Wohnung werden tischler- und malermäßig überarbeitet und instandgesetzt.

9. Einbau Klingel- und Gegensprechanlage sowie Zentralschließanlage

Am Hauseingang wird ein vandalismusgeschütztes Klingeltableau installiert. Dieses ist mit einer abhörsicheren Gegensprechanlage und einem elektrischen Türöffner sowie den entsprechenden Gegenstellen im Flur der Wohnung ausgerüstet. Es wird eine moderne Zentralschließanlage installiert. Die Mieterin erhält neue Schlüssel für Wohnung, Haustür, Keller und Briefkasten.

10. Erneuerung Hausflur und Treppenhaus

Treppenhausfenster und Treppengeländer werden tischler- und malermäßig überarbeitet. Der Bodenbelag wird entfernt und durch neuen PVC-Belag ersetzt. Die Wände werden malermäßig überarbeitet.

11. Wärmedämmung, Fassadenarbeiten

a) Die Dachflächen des Dachgeschosses werden innen mit einer Zwischensparrendämmung mit einer Stärke von ca. 22 cm und einer Verkleidung mit Gipskartonplatten versehen. Das Dach wird neu eingedeckt. Der Fußboden zwischen Dachboden und viertem Obergeschoss wird aufgenommen, die Balkenzwischenräume werden ebenfalls mit einer Mineraldämmung mit einer Stärke von 22 mm gedämmt und verschlossen.

b) Der verbliebene Fassadenputz wird entfernt. Die hofseitigen Fassaden durch Anbringung von Polystyrol PS-Partikelschaum mit einer Dicke von ca. 8 cm wärmegeklämt. Die Außenwände werden anschließend mit einer Putzmörtelschicht und einem Anstrich entsprechend dem städtebaulichen Farbkonzept versehen.

12. Prüfung und ggfs. Erneuerung der straßenseitigen Bestandsbalkone und Anbau von zwei hofseitigen Balkons

Die vorhandenen Balkons werden statisch geprüft und instandgesetzt. Je nach Ergebnis der statischen Prüfung wird die Trägerkonstruktion erneuert. Das Geländer wird überarbeitet.

Hofseitig werden zwei Balkons entsprechend Anlage K 3 montiert. Die Konstruktion besteht aus umlaufenden U-Profilen und zwei senkrechten Stützen aus Zinkrohr. Die Außenträger liegen auf Mauerwerksauflagern. Die Geländer bestehen aus waagerechten Zinkrohrstangen mit senkrecht montierten, rostfreien Füllstäben.

13. Neugestaltung der Hoffläche

Die vorhandene Betonflächen im Innenhof werden abgetragen, Gehwege werden erstellt und Rasenflächen und Beete angelegt. Es werden Fahrradstellplätze sowie ein abgegrenzter Bereich für die Müllbehälter hergestellt.

Instandsetzungsmaßnahmen in der von ihm gemieteten Wohnung Finowstraße 1, Vorderhaus, zweites Obergeschoss Mitte in 10247 Berlin sowie im gesamten Gebäude Finowstraße 1 jeweils werktags zwischen 7.00 und 18.00 Uhr zu ermöglichen und zu dulden:

1. Aufstellung eines Baugerüstes

2. Heizungsumbau

Die vorhandene Fernwärmeübergabestation wird erneuert. Die in der Wohnung vorhandenen Guss-Radiatoren und Rippenheizkörper werden zurückgebaut. Es werden moderne Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und dem dazugehörigen Leitungssystem in jedem Zimmer montiert. In zwei der hofseitigen Wohnzimmer erfolgt die Montage von Niedertemperaturheizkörpern entsprechend der Anlage K3. Unter jedem Fenster wird je ein Plattenheizkörper in die vorhandene Fensternische montiert. Die Vor und Rücklaufleitungen werden neu erstellt. Der Heizungsvorlauf wird wärmeisoliert.

3. Erneuerung der Wasserstränge

Die Steigleitungen der Frisch- und Abwasserleitungen werden in höherer Kapazität erneuert. Die Rohre werden entsprechend den Anforderungen isoliert und verlaufen unter Putz. Die alten Leitungen werden zurückgebaut. Im Keller des Hauses wird ein Trinkwasserrückspülfilter installiert.

4. Erstellung eines Badezimmers

Das Badezimmer wird zu einem modernen Bad umgestaltet. Das vorhandene Inventar wird vollständig zurückgebaut. Die Wände und der Fußboden des Badezimmers werden bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m gefliest. Das Bad wird mit einer handelsüblichen Badewanne, einem Waschbecken, einem Hänge-WC und modernen wassersparenden Einhebelmischbatterie-Armaturen ausgestattet. Die Montage des WC-Spülkastens erfolgt unter Putz. Die Spülung wird mit einem Spartaster ausgestattet. Die Badewanne wird eingefliest und erhält umlaufend eine dreiseitige Ablage. Die Badewanne erhält eine Brausearmatur mit Feststellvorrichtung an der Wand. Die erneuerten Rohrleitungen für Frisch- und Abwasser werden mit neuen Wasserzählern ausgestattet und verlaufen unter Putz. Die Wasserzähler sind durch eine Revisionsklappe zugänglich. Die derzeitige Tür wird durch eine Trockenbaukonstruktion verschlossen.

5. Modernisierung der Küche

Die Küche erhält einen Elektro- und Wasseranschluss für einen Geschirrspüler. Im Bereich der Nassstrecke wird oberhalb von Spüle und Herd ein Fliesenspiegel angebracht.

6. Erneuerung der Elektroausstattung

Die elektrotechnische Ausstattung des gesamten Gebäudes und der Wohnung wird komplett erneuert. Hierfür werden die derzeitigen Kabel zurückgebaut und neue Elektroleitungen mit höherer Kapazität verlegt. In den Wänden werden Kabelkanäle geschlitzt und nach dem Einlegen der Leitungen wieder verschlossen. Es werden sämtliche Schalter und Steckdosen erneuert sowie zusätzliche Steckdosen installiert. Die Unterverteilung in der Wohneinheit erfolgt über einen zentralen Sicherungsverteilerkasten mit Klappsicherungsautomaten im Flur der Wohnung unter Putz. Es ist eine Anschlusssicherung für den Geschirrspüler vorgesehen.

Die Wohnung wird an die sternförmige Hausverkabelung für die Telekommunikation angeschlossen (bis zur Monopoldose im Wohnungsflur). Für Kabelfernsehen und Telefon wird jeweils eine Anschlussdose im Wohnzimmer und im Schlafzimmer vorgesehen. In den Keller-räumen erfolgt die Stromzählerzentralisation.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

Der Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der Schriftsätze und der ihnen beigefügten Anlagen Bezug genommen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Sie ist unbegründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen keine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

Frei von Rechtsfehlern hat das Amtsgericht einen Anspruch auf Duldung der hier geltend gemachten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten aus § 555d BGB bzw. § 555a BGB verneint.

a) Offen bleiben kann, ob bzw. welche der hier gegenständlichen Maßnahmen – wie etwa der Anbau von zwei weiteren Balkonen an eine Wohnung, die bereits über zwei Balkone verfügt – als Modernisierung im Sinne des § 555b BGB zu bewerten sind und damit der Duldungspflicht nach §§ 555b, 555d Abs. 1 BGB unterliegen. Der Duldungspflicht entgegen steht die vom Beklagten innerhalb der Frist des § 555d Abs. 3 BGB geltend gemachte Härte unter dem Gesichtspunkt der „*vorzunehmenden Arbeiten*“, vgl. § 554 Abs. 2 Satz 3 BGB a. F. Der Abwägungsgrund wurde zwar vom Gesetzgeber im Rahmen der Neufassung der Regelungen zur Modernisierung von vermietetem Wohnraum nicht in § 555d Abs. 2 BGB n. F. übernommen; dies beruht jedoch lediglich auf sprachlichen Gründen, der Abwägungsgrund ist daher weiter zu berücksichtigen (vgl. BT-Ds. 17/10485, S. 21).

Die Härte ist unter den hier gegebenen Umständen auch unter Würdigung der in § 555d Abs. 2 BGB genannten Interessen und Belange nicht zu rechtfertigen.

aa) Bei dem Begriff der Härte handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, den die in § 554 Abs. 1 BGB a. F. genannten Abwägungsgründe nur eingeschränkt definieren, da letztere ihrerseits inhaltlich unbestimmt sind. Den Gerichten obliegt es, den Regelungsgehalt unbestimmter Rechtsbegriffe unter Rückgriff auf die anerkannten Auslegungsmethoden zu ermitteln und zu konkretisieren. Sie können hierzu insbesondere auf den Zweck und den Sinnzusammenhang des Gesetzes zurückgreifen (vgl. BVerfG Kammerbeschluss v. 30.11.1988 - 1 BvR 900/88, juris Rn. 8; BGH Urt. v. 04.11.2015 – VIII ZR 217/14, in: NJW 2016, 476, juris Rn. 30; Urt. v. 08.04.2013 – AnwZ (Brfg) 54/11, in: NJW 2013, 1599, juris Rn. 22; jew. m. w. N.).

Danach sind mit Blick auf das hier – aufgrund des verlangten Auszugs aus der Wohnung – tangierte Besitzrecht des Mieters an der von ihm inne gehaltenen Wohnung die Grundsätze zu beachten, die das Bundesverfassungsgericht und darauf basierend der Gesetzgeber insoweit entwickelt haben. Es wurde vom Gesetzgeber als privatrechtliche Rechtsposition ausgestaltet, die die Wohnung dem Mieter wie Sacheigentum zuordnet. Es räumt ihm die Nutzungs- und Verfügungsbefugnis sowie gegen jedermann wirkende Schutzrechte ein; Einschränkungen des Besitzrechtes ergeben sich gegebenenfalls aus dem Mietrecht selbst. Einmal entstanden, genießt das Besitzrecht Bestandsschutz, soweit es nicht durch eine wirksame Kündigung beendet wurde. Allerdings kann dem Mieter nicht einmal durch Kündigung ohne beachtliche Gründe der Besitz an der Wohnung entzogen werden (vgl. zu alledem BVerfG, Beschl. v. 08.01.1985 - 1 BvR 792/83, 1 BvR 501/83, in WuM 1985, 75, juris; Beschl. v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, in NJW 1993, 2035, juris Rn. 21ff.).

Aufgabe des Wohnraummietrechts ist es, die miteinander konkurrierenden Eigentumspositionen von Mieter und Vermieter inhaltlich auszugestalten und die jeweiligen Befugnisse so zu bestimmen, dass die beiden Eigentumspositionen angemessen gewahrt bleiben, insbesondere die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigt und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Der Eigentumsschutz des Mieters für sein Besitzrecht dient dabei der Abwehr solcher Regelungen, die sein Bestandsinteresse gänzlich missachten oder unverhältnismäßig beschränken (vgl. zu alledem BVerfG Beschl. v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, in NJW 1993, 2035, juris Rn. 21ff.).

Die so formulierte Aufgabe hat der Gesetzgeber der Neufassung der Vorschriften zum Modernisierungsrecht im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes (2013) ausdrücklich zugrunde gelegt, zusätzlich einbezogen das gesamtgesellschaftliche Interesse, im

Mietwohnungsbereich Potenziale für Energieeffizienz und Klimaschutz zu nutzen (vgl. BT-Ds. 17/10485, S. 13).

Dies zugrunde gelegt, ergibt sich, dass das Mietrecht den vertragstreuen Mieter vor einem vollständigen, auch zeitlich beschränkten Entzug der Wohnung weitreichend schützt und dies nur im Ausnahmefall erlaubt. Aus dem Mietrecht selbst ergeben sich für den Fall der Modernisierung und Instandsetzung insoweit keine Einschränkungen; vorgesehen ist die Verpflichtung zur Duldung der in Aussicht genommenen Arbeiten durch den Mieter, nicht aber etwa eine (vollständige, sei es auch nur zeitlich beschränkte) Beendigung seines Besitzrechtes und in der Folge ein Anspruch des Vermieters auf die (geräumte) Herausgabe der Wohnung.

Zur Bestimmung des Regelungsgehaltes des Begriffs der „Härte“ unter dem Aspekt der „*vorzunehmenden Arbeiten*“ lässt sich daraus ableiten, dass die Annahme einer Härte vom Maß des Eingriffs in das Besitzrecht des Mieters abhängt. Dieses ist nicht erst bei einem vollständigen Entzug der Mietsache betroffen, sondern schon dann berührt, wenn das Recht des Mieters beschränkt wird, seinen Lebensmittelpunkt als privaten Rückzugsbereich unter Ausschluss Dritter zu nutzen. Für Modernisierungsarbeiten *innerhalb* der Wohnung gilt daher: je länger sie andauern und je umfangreicher das entsprechende Vorhaben ist, desto eher ist eine Härte anzunehmen. Die vorübergehende Räumung einzelner Zimmer, ein Zwischenumzug oder ein Ausweichen in ein Hotel kommen in der Regel nur dann in Betracht, wenn besonders schwerwiegende, zwingende Gründe für die Modernisierung sprechen oder der Mieter durch den vorübergehenden Wohnungswechsel nicht wesentlich in seinen Lebensgewohnheiten beeinträchtigt wird, was etwa bei einem alleinstehenden Mieter mit geringem Hausrat und vorwiegend außerhäusiger Lebensweise (ausnahmsweise) der Fall sein kann (vgl. Eisenschmid, *in* Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., 2015, § 555d Rn. 28; Blank, *in* Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., 2014, § 555d Rn. 15; LG Berlin Ur. v. 27.03.2015 – 63 S 359/12, *in* WuM 2015, 486, juris Rn. 3f.).

Die letztgenannten Gesichtspunkte berühren bereits die in jedem Fall erforderliche Abwägung der eingangs dargestellten Interessen von Mieter, Vermieter und Allgemeinheit. Denn die Annahme einer Härte ist (nur) notwendige, nicht aber hinreichende Bedingung für den Ausschluss der Duldungspflicht des Mieters; sie kann aufgrund des in § 555d Abs. 2 Satz 1 BGB als Abwägung ausgestalteten Interessenausgleichs gerechtfertigt sein.

Der Kläger selbst geht hier in seinem Ankündigungsschreiben mit Blick auf die Dauer sowie die Art und den Umfang der Arbeiten davon aus, dass ein Verbleib des Beklagten in der Wohnung für die Dauer von 12 Monaten nicht möglich sein wird. Zu seinen Gunsten kann auch unterstellt wer-

den, dass – entgegen der Ankündigung, die hinsichtlich ihres Inhaltes allerdings nicht nachgebessert, sondern nur erneut erklärt werden kann, da es im Modernisierungsrecht an einer § 558b Abs. 3 BGB vergleichbaren Vorschrift fehlt - ein Verbleib in der Wohnung nunmehr „nur“ über 9 Monate ausgeschlossen sein soll. Das Erfordernis der *vollständigen* Räumung der Wohnung, darüber hinaus für einen nicht nur kurzen Zeitraum ist ein gravierender Eingriff, der bereits das Bestandsinteresse des Beklagten an der Wohnung betrifft und ohne weiteres als Härte zu bewerten, denn die Wohnung soll ihm – wenngleich zeitgleich beschränkt, so doch – vollständig entzogen werden.

Aufgrund der Bedeutung und Gestaltung der Wohnung als privatem Rückzugsraum stellt sich (in der Regel) jede auch nur zeitlich und/oder räumlich beschränkte Räumung als Belastung dar, deren Gewicht mit der Dauer und den konkreten Bedingungen korreliert. Bewegt sich die Dauer im Bereich sozial üblicher Ortsabwesenheiten, wie etwa im Rahmen eines Urlaubs, mag eine Zumutbarkeit – in Abhängigkeit von den weiteren Umständen und Bedingungen - eher zu bejahen sein. Davon kann bei einer monatelangen, vollständigen Aufgabe der Wohnung, verbunden mit der zusätzlichen Belastung einer anderweitigen Unterbringung der in der Wohnung befindlichen Einrichtung bei lebensnaher Betrachtung in der Regel – so jedenfalls unter den hier gegebenen Bedingungen - nicht mehr ausgegangen werden.

bb) Hinreichend gewichtige Interessen des Klägers, anderer Mieter oder der Allgemeinheit, die die nach den vorstehenden Feststellungen gegebene gravierende Härte zu rechtfertigen auch nur geeignet wären, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Soweit die Maßnahmen, deren Duldung der Kläger vom Beklagten begehrt, als Modernisierung anzusehen sind, ist ihre Durchführung weder aus der Perspektive des Klägers als Vermieter noch mit Blick auf die Belange des Klimaschutzes und/oder der Energieeinsparung zwingend oder wenigstens von einer – angesichts der besonders gravierenden Belastung erforderlichen - über das übliche Maß hinausgehenden Bedeutung. Die hier geplanten Arbeiten - die Erneuerung einer bereits vorhandenen Fernwärmeheizung, die Erneuerung von Wasser- und Abwasserleitungen, der Umbau eines vorhandenen Badezimmers, der Einbau eines Anschlusses für einen Geschirrspüler, Fliesenarbeiten in Bad und Küche, die Erneuerung von Elektroleitungen, ein Fensteraustausch, der Anbau von (zusätzlichen) Balkonen, das teilweise Aufbringen einer Wärmedämmung, Fassadenarbeiten und die vorgesehenen Arbeiten außerhalb der Wohnung - erfüllen diese Voraussetzung nicht, wobei zugunsten des Klägers unterstellt werden kann, dass sie vom Tatbestand des § 555b BGB erfasst werden.

Schützenswerte Belange anderer Mieter können zu Gunsten des Vermieters Berücksichtigung finden, soweit eine Maßnahme sich auf ihren Mietgebrauch auswirkt; sie können – etwa im Falle einer Komforterhöhung – das Interesse des Vermieters an der Modernisierungsmaßnahme erhö-

hen (vgl. Eisenschmid, a.a.O., § 55d Rn. 58). Dafür ist hier nichts vorgetragen, aber auch nicht ersichtlich angesichts des Umstandes, dass das betroffene Gebäude (inzwischen) nahezu leer steht.

Die Kammer überspannt damit nicht die Anforderungen an die Planung und Gestaltung von Modernisierungsmaßnahmen zu Lasten des Vermieters. Aufgrund der Besonderheiten der rechtlichen Ausgestaltung des Besitzrechtes des vertragstreuen Mieters ist der Vermieter vielmehr gehalten, Modernisierungsmaßnahmen in ihrem Umfang und ihrer konkreten Ausführung so zu gestalten, dass sie so schonend wie möglich in das Besitzrecht des Mieters eingreifen, wobei sich der Eingriff als solcher im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen nie vermeiden lässt und daher einer Duldungspflicht nicht generell entgegensteht.

cc) Offen lassen kann die Kammer die Frage, ob eine Duldungspflicht gegeben wäre und die Annahme einer Härte entfielen, wenn der Kläger dem Beklagten eine Ersatzwohnung für den Zeitraum der Durchführung der Arbeiten zur Verfügung bzw. konkret in Aussicht gestellt hätte, wann dies hätte geschehen müssen und welchen Anforderungen die Ersatzunterkunft – etwa hinsichtlich der Größe und Ausstattung, hier auch mit Blick auf die mit Zustimmung des Klägers in der Wohnung lebenden Untermieter – genügen müsste. Ob letztere in den Schutz des § 555d Abs. 2 BGB einbezogen sind, bedarf hier ebenfalls keiner Entscheidung.

Denn der Kläger hat dem Beklagten weder eine Ersatzwohnung angeboten, noch hat er ihn auf entsprechende Anfragen hin bei der aufgenommenen Suche nach einer Ersatzwohnung unterstützt oder wenigstens auf die Anfragen bezüglich der Kostenübernahme reagiert. Dies hat der Beklagte bereits in dem Verfahren vor dem Amtsgericht durch Vorlage des – unstreitig gebliebenen Inhaltes des – Emailverkehrs mit der vom Kläger beauftragten Hausverwaltung belegt, der teilweise unsachliche Reaktionen auf die berechnete Sorge des Beklagten bezüglich seines Verbleibs während der Arbeiten enthält. Die Kammer geht dabei davon aus, dass sich dem Begriff der „Duldung“ nach § 555d Abs. 1 BGB seinem Wortsinn nach bereits keine Verpflichtung oder auch nur Obliegenheit des Mieters entnehmen lässt, die Durchführung des Modernisierungsvorhabens des Vermieters dadurch letztlich (aktiv) zu unterstützen, dass der Mieter seinen auf das Modernisierungsvorhaben zurückzuführenden Ersatzwohnbedarf selbst deckt. Dem Wortsinn nach erfasst der Begriff der Duldung ein passives Verhalten, während die Suche nach Ersatzwohnraum eine erhebliche, zudem äußerst kurzfristige Aktivität erfordert (vgl. zur fehlenden Mitwirkungspflicht des Mieters auch: Eisenschmid *in* Schmidt-Futterer, a.a.O., § 555d Rn. 17).

Soweit der Kläger sich unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf (Urt. v. 02.11.1994 - 24 S 242/94, in DWW 1996, 282, juris) darauf beruft, zum Angebot einer Ersatzwohnung nicht verpflichtet zu sein, befasst sich die Entscheidung schon nicht mit der Pflicht zur Duldung von Modernisierungsarbeiten; auch lässt sich dem Urteil der vom Kläger zitierte Rechtssatz nicht entnehmen.

Der weitere Einwand des Klägers, der Beklagte habe keinen Bedarf an einer Ersatzwohnung, trägt ebenfalls nicht. Es ist zwar unstrittig, dass der Beklagte über zwei Eigentumswohnungen verfügt; beide Wohnungen sind jedoch vermietet. Soweit der Kläger vermutet, dass der Beklagte die streitgegenständliche Wohnung nicht selbst nutze und über Ausweichmöglichkeiten verfüge, handelt es sich um eine durch keinerlei Tatsachen unterlegte Behauptung „*ins Blaue hinein*.“

dd) Ob und unter welchen konkreten Voraussetzungen eine Modernisierungsankündigung, die – wie hier – einen Verbleib des Mieters in der Wohnung ausschließt, formell wirksam ist, wenn sie keine Ersatzwohnung benennt oder hinreichend konkret in Aussicht stellt, kann die Kammer hier ebenfalls offen lassen, da der Beklagte den Härteeinwand fristgerecht erhoben hat. Für eine entsprechende weiter gehende Mitteilungspflicht des Vermieters könnte indes der Zweck der Modernisierungsankündigung sprechen. Sie soll den Mieter vor allem frühzeitig über die auf ihn zukommenden Belastungen informieren, damit er auf der Grundlage dieser Information vorab prüfen kann, ob und gegebenenfalls von welchen der ihm in dieser Situation zustehenden Rechte er Gebrauch machen möchte, ob er etwa der Durchführung der Maßnahmen aus Härtegründen widersprechen oder das Mietverhältnis kurzfristig kündigen möchte (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 37). Eine sachgerechte Entscheidung dürfte dem Mieter kaum möglich sein, wenn die Modernisierungsankündigung – wie hier – einen Verbleib in der Wohnung während der Arbeiten für ein Jahr ausschließt, denn der Mieter wird in der Regel nicht innerhalb der – für die Klärung solcher Fragen kurz bemessenen – Fristen des § 555d Abs. 3 bzw. § 555e Abs. 1 BGB in der Lage sein, die Ersatzunterbringung der die Wohnung bewohnenden Person(en) und der in der Wohnung befindlichen Gegenstände zu klären. Vor diesem Hintergrund kann der Vermieter – in Abhängigkeit von den konkreten Umständen des Einzelfalls – aus eigenem Interesse durchaus gehalten sein, dem Mieter die Möglichkeit des Rückgriffs auf ein entsprechendes Angebot konkret in Aussicht zu stellen, um ihm die sachgerechte Entscheidung zu ermöglichen.

Spätestens dann jedenfalls, wenn der Mieter – wie hier – zu erkennen gibt, dass er sich zur Duldung der Arbeiten deshalb außerstande sieht, weil diese mit einem Auszug aus der Wohnung verbunden sind und ihm eine Ersatzwohnung nicht zur Verfügung steht (was die Regel sein dürfte),

