

ZfIR 2012, A 4

AG Tiergarten: Wiederherstellung der Nutzbarkeit von Fenstern

Das AG Tiergarten verurteilte eine Vermieterin dazu, die Nutzbarkeit von Fenstern in einer Mietwohnung wieder herzustellen, die durch den Neubau eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück verschlossen wurden (**AG Tiergarten, Urt. v. 17.7.2012 – 606 C 598/11**). Nach den Feststellungen des Gerichts hatte die Vermieterin die Außenwand des Nachbarhauses direkt an das Mietshaus und damit unmittelbar vor dem Küchenfenster und dem Badezimmerfenster der Mieterin angebaut. Deren Widerklage war erfolgreich. Die Vermieterin müsse die Nutzung der Fenster so wiederherstellen, dass der Abstand zur Außenwand des Nachbargebäudes mindestens drei Meter betrage, so der Amtsrichter. Keineswegs habe die Mieterin dem Bau der Mauer zugestimmt. Dem Argument der Vermieterin, es sei ihr unmöglich und unzumutbar, den Ursprungszustand wieder herzustellen, folgte der Richter nicht. In den Entscheidungsgründen heißt es dazu u. a.: „Ein Fall der objektiven Unmöglichkeit liegt nur dann vor, wenn die verlangte Handlung niemandem möglich ist. Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor, denn nicht erst seit dem Fall 'der Mauer' ist es allgemeinkundig, dass Mauern auch wieder beseitigt werden können“. Auf die Belastung durch sehr hohe Kosten bei Wiederherstellung des früheren Zustandes könne sich die Vermieterin nach Treu und Glauben nicht berufen, auch wenn sie möglicherweise nicht mehr Eigentümerin des Nachbargrundstücks sei. Sie habe die Situation selbst geschaffen, indem sie die Mauer errichtet habe, statt eine Verständigung mit der Mieterin herbeizuführen. Zugleich stellte das Amtsgericht auf die Widerklage die Berechtigung der Mieterin fest, wegen verschiedener Mängel – auch wegen der zugemauerten Fenster – die Miete zu mindern. Die auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und vorübergehenden Umzug in eine Ersatzwohnung gerichtete Klage der Vermieterin war erfolglos.

(Quelle: Pressemitteilung des KG Berlin Nr. 48/12 vom 24.7.2012)