ZfIR 2017, A 5

LG Berlin: Keine Duldung von Modernisierungsmaßnahmen in Kleinhausanlage

Das LG Berlin entschied, dass die Vermieterin gegenüber den Mietern eines Reihenhauses in einer denkmalgeschützten Kleinhausanlage umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchsetzen könne (**LG Berlin, Urt. v. 8. 12. 2016 – 67 S 276/16**). Bereits in erster Instanz vor dem AG hatte die Vermieterin mit ihrer Klage auf Duldung der vorgenannten Maßnahmen keinen Erfolg. Das LG wies nun die Berufung der Vermieterin zurück.

Die Beklagten sind seit 1987 Mieter des Reihenhauses und hatten 1992 auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung einbauen lassen. In dem mit dem früheren Eigentümer, dem Land Berlin, geschlossenen Mietvertrag war unter § 6 Absatz 1 vereinbart worden, dass der Vermieter Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die u. a. notwendig seien, um drohende Gefahren abzuwenden, ohne Zustimmung der Mieter vornehmen dürfe. Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig seien, dürfe der Vermieter gemäß § 6 Absatz 2 veranlassen, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen würden oder er den Maßnahmen zustimme. Ferner übernahmen die Mieter aufgrund einer weiteren Regelung im Mietvertrag eine Veranda, die schon vom Vormieter an der Rückseite des Hauses angebaut worden war. Mit ihrer Klage beanspruchte die neue Vermieterin, die Mieter zu verurteilen, den Anbau sowie die Gasetagenheizung zu entfernen sowie die bereits genannten umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zu dulden.

Das LG Berlin erteilte allen Begehren eine Absage. Der Anbau an die Veranda müsse schon deshalb nicht entfernt werden, als der frühere Vermieter durch die Regelung im Mietvertrag zum Ausdruck gebracht habe, mit dem Anbau einverstanden zu sein. Die Gasetagenheizung befinde sich seit nunmehr 24 Jahren in dem Haus und es sei ebenfalls davon auszugehen, dass der frühere Vermieter den Einbau, den er niemals beanstandet habe, genehmigt habe. Zu berücksichtigen sei ferner, dass nach dem Mietvertrag die Beheizung des Hauses allein Sache des Mieters sei.

Ebenso wenig könne die neue Vermieterin von den Mietern beanspruchen, dass sie die angekündigten umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungen dulden müssten. Die mit dem früheren Vermieter getroffene Regelung in § 6 des Mietvertrages, die auch die neue Vermieterin binde, schließe es für sie aus, sich auf die gesetzlichen Bestimmungen zu berufen.

Die Modernisierungsmaßnahmen würden zu nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen führen, da die Maßnahmen mehrere Monate dauern würden. Zudem sollte sich die mit der Modernisierung verbundene Miete um über 1.680,00 € erhöhen.

Die Kammer hat die Revision zum BGH nicht zugelassen. Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision würde eine Beschwer von über 20.000,00 € erfordern. Ob dieser Wert vorliegend erreicht ist, wäre vom BGH selbst zu entscheiden.

(Quelle: Pressemitteilung des LG Berlin 3/2017 vom 17. 1. 2017)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG