



Urteilsbesprechung

Der Einbau einer Wohnraumbelüftungsanlage kann eine Zustimmung des Mieters erfordern

Landgericht Berlin,
Urteile vom 3.2.2016/15.2.2016/25.2.2016 67 S 217/15; 193/15; 145/15

156. Ausgabe, Januar 2017

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e. V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Der Vermieter beabsichtigte, in ein Altbau-Mehrfamilienhaus eine Wohnraumbelüftungsanlage einzubauen. Hierfür sollte die Wohnraumdecke um 20 cm abgehängt werden. Die 57. Kammer des Landgerichts Berlin erließ hierzu drei voneinander abweichende Einzelrichter-Entscheidungen. In zwei von drei Entscheidungen wurde eine Duldungspflicht des Mieters verneint.

2. Entscheidung des Gerichts

Der Einbau einer Belüftungsanlage stellt durch die verbesserte Ausnutzung der Heizenergie unstrittig eine energetische Modernisierung dar. Ist der Einbau wie vorliegend zugleich mit nicht nur unerheblichen baulichen Einschränkungen verbunden, kann dies einer Duldungspflicht des Mieters entgegenstehen. In den drei zitierten Urteilen werden unterschiedliche Auffassungen dazu vertreten, wie solche baulichen Einschränkungen mietrechtlich zu würdigen sind. Zwei Entscheidungen wägen die baulichen Einschränkungen unmittelbar gegen den Modernisierungsvorteil ab, obgleich das Gesetz dergleichen nicht vorsieht. Eine Entscheidung will bauliche Einschränkungen nur berücksichtigen, wenn sie mit einer unzumutbaren Härte im Sinne des § 555d BGB für den Mieter verbunden sind.

3. Praxishinweise

- Abweichende Entscheidungen einzelner Richter oder Kammern eines Gerichts sind keine Seltenheit. Wenn dann auch noch das gleiche Gebäude betroffen ist, fördert dies die Überzeugungskraft solcher Entscheidungen nicht. Aber damit müssen Mietparteien leben.
- Je stärker der Einbau der Belüftungsanlage in die baulichen Verhältnisse einer Wohnung eingreift, desto eher muss der Vermieter damit rechnen, sich mit dem Einbau trotz energetischer Vorteile nicht durchsetzen zu können.
- Deutlich niedrigere Deckenhöhen oder deutlich geringere Fensteröffnungen sollten vermieden oder erst in Angriff genommen werden, wenn alle Mieter zugestimmt haben.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer, Berlin