

## MIETRECHT UND WEG

## BESITZSTÖRUNG

## Ohne Duldungstitel muss der Mieter keinen Balkonanbau hinnehmen

| Hat der Vermieter keinen diesbezüglichen Duldungstitel, muss der Mieter nicht hinnehmen, dass an seine Wohnung ein Balkon angebaut wird. Grund: Der Balkonanbau ist für den Mieter eine Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht. |

Diese Klarstellung traf das Landgericht (LG) Berlin. Die Richter machten damit deutlich, dass der Mieter verlangen könne, dass der Balkon nicht angebaut wird. Denn er wird dadurch unmittelbar in seinem Wohnungsbesitz gestört. Auf einen Besitz oder Mitbesitz des Mieters an der Außenfassade kommt es dabei nicht an. Durch den Balkon wird das Erscheinungsbild der Wohnung verändert und es kommt zu einer optischen Beeinträchtigung. Für das LG war es unerheblich, ob der Vermieter einen Anspruch darauf hatte, dass der Balkonanbau geduldet wird. Hierauf kommt es bei einem Anspruch des Mieters aus Besitzstörung nicht an.

**Hinweis** | Anders wäre die Sache zu beurteilen, wenn eine Wärmedämmung angebracht werden soll. Hierin sieht das LG im Gegensatz zum Balkon keine vergleichbare optische oder sonstige Beeinträchtigung des Mieters.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 23.2.2015, 18 S 132/14, Abruf-Nr. 145992 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## BESITZRECHT

## Gemeinsame Stromversorgung von Mietwohnung und Keller

| Haben ein Kellerraum und eine Mietwohnung einen gemeinsamen Stromanschluss, kann dies dafür sprechen, dass der Kellerraum zur Wohnung gehört. In dem Fall kann der Vermieter nicht verlangen, dass der Mieter den Kellerraum räumt und herausgibt. |

So entschied es das Landgericht (LG) Berlin im Fall eines Vermieters, der seinen Mieter verklagt hatte. Dieser sollte zwei Kellerräume räumen und herausgeben. Der Mieter nutzte diese, obwohl im Mietvertrag keine Kellerräume vermietet waren. Das LG stellte fest, dass der Vermieter keinen Anspruch auf Räumung der Kellerräume habe. Denn: Die Kellerräume gehören zur Mietsache, womit dem Mieter ein Recht zum Besitz zusteht. Zwar stehen sie nicht im Mietvertrag. Jedoch haben sie dazugehört, als die Wohnung angemietet wurde. Sie sind zusammen mit der Wohnung übergeben worden. Zudem verfügen Wohnung und Kellerräume über eine gemeinsame Stromanbindung.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 13.3.2015, 65 S 396/14, Abruf-Nr. 145991 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## ERHALTUNGSMASSNAHMEN &amp; MODERNISIERUNG

## Welche Modernisierungsmaßnahmen muss der Mieter dulden?

| Am Landgericht (LG) Berlin ist derzeit ein Rechtsstreit über die Frage anhängig, in welchem Umfang Mieter Modernisierungsmaßnahmen hinnehmen müssen. Die Klägerin, ein großes kommunales Wohnungsunternehmen in Berlin, fordert von den Mietern einer Wohnung in einem Miethaus in Berlin-Pankow u.a., dass sie den Einbau einer Gaszentralheizungsanlage dulden. Außerdem soll eine Außenwärmedämmung angebracht werden und das Bad durch Hinznahme einer Abstellkammer vergrößert werden. |

Das AG Pankow-Weißensee hatte der Klage hinsichtlich des Einbaus der zentralen Heizungsanlage und des Bades stattgegeben. Hinsichtlich der Wärmedämmung hat es die Klage abgewiesen. Gegen das Urteil haben beide Seiten Berufung eingelegt.

Die Berufungskammer des Landgerichts hat bisher vorläufig beraten, aber noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Die Richter wiesen darauf hin, dass es von den konkreten Gegebenheiten abhängig sei, ob durch den Einbau einer Gaszentralheizung die für einen Duldungsanspruch erforderliche Wohnwertverbesserung eintrete. Das gelte insbesondere, wenn bereits – wie hier – in der Wohnung eine Gasetagenheizung vorhanden sei. Wenn der Energieträger gleich bleibe, liege es nicht auf der Hand, dass dadurch Energie eingespart werde. Vielmehr müsse durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob z.B. im Hinblick auf etwaige Verteilungsverluste überhaupt ein geringerer Energieverbrauch ermöglicht werden könne.

Hinsichtlich der Wärmedämmung verwies die Kammer darauf, dass der Gesetzgeber hier ausdrücklich unterschieden habe. Er habe die Duldung der Modernisierungsmaßnahmen und die Frage, inwieweit dadurch eine Mieterhöhung berechtigt sei und die Kosten der Modernisierung auf den Mieter umgelegt werden können, in zwei separate Verfahren aufgesplittet. Es sei offensichtlich eine vom Gesetzgeber gewünschte energetische Maßnahme, wenn eine Wärmedämmung angebracht werde. Sie verbessere den Wohnwert. Folge sei, dass sie geduldet werden müsse. Wie hoch die Energiekosten für die Produktion der Wärmedämmung im Verhältnis zu der Energieeinsparung seien, und ob ein Missverhältnis zwischen den Kosten der Maßnahme und der dadurch eintretenden Energiekosteneinsparung vorliege, sei nach geltendem Recht für die allein zu beurteilende Frage der Duldung unerheblich. Insofern handele es sich auch um rechtspolitische Erwägungen, die hier nicht berücksichtigt werden könnten.

Aufgrund des Mieterschutzes hat der Vermieter nur ganz eingeschränkte Kündigungsrechte. Daher habe der Gesetzgeber dem Vermieter als Ausgleich u.a. das einseitige Recht eingeräumt, Modernisierungsmaßnahmen unter Beachtung der rechtlichen Voraussetzungen durchzuführen. In diesen Fällen müsse der Mieter die Maßnahmen dulden. Die Energieeinsparungsverordnung verpflichte den Vermieter grundsätzlich, energetische Maßnahmen durchzuführen. Die in der Verordnung eingeräumte Möglichkeit von Ausnahmen sei aber nicht auf den Mieter übertragbar, da dieser nicht selbst verpflichtet werde. Mangels Regelungslücke könne diese Ausnahmeregelung auch nicht analog zu dessen Gunsten angewendet werden.

Dagegen sei zweifelhaft, ob die geplante Vergrößerung des Bades den Wohnwert verbessere. Das folge bereits daraus, dass kein zusätzliches Sanitärobjekt eingebaut werde und der Abstellraum entfalle.

**QUELLE** | LG Berlin, laufender Rechtsstreit 67 S 120/15 bzw. 63 S 56/14

WEG

## Ohne Genehmigung der Miteigentümer gibt es kein Gartenhaus

| Ein Gartenhaus darf in der Regel nur mit Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft auf einer Sondernutzungsfläche aufgestellt werden. |

Hierauf wies das Amtsgericht München im Fall einer Wohnungseigentümergeinschaft hin. Diese bestand u.a. aus dem Kläger und den beiden Beklagten. Der Kläger wohnte im ersten Obergeschoss, das beklagte Ehepaar im Erdgeschoss darunter. Die beiden Beklagten wollten auf ihrer Sondernutzungsfläche im Garten ein Gartenhäuschen aufstellen. Dazu stellten sie einen Antrag bei der Eigentümerversammlung im Juni 2012. Die übrigen Eigentümer verweigerten jedoch ihre Zustimmung. Das beklagte Ehepaar stellte dennoch ein Gerätehaus mit den Maßen 1,3 Meter auf 1,8 Meter auf 2,05 Meter auf. Außerdem errichteten sie eine mobile Holzterrasse mit 1,2 Meter auf 2 Meter. Der Kläger verlangt daraufhin, dass beides beseitigt werde. Durch das Gartenhaus sei die Optik des Anwesens beeinträchtigt. Zudem störe ihn die intensive Nutzung des Gartens bei der Arbeit zu Hause.

Das beklagte Ehepaar weigerte sich, das Gartenhaus samt Terrasse zu beseitigen. Der Kläger könne von seiner Wohnung aus das Gartenhaus kaum sehen. In dem Gartenhaus müssten der Rasenmäher und Gartengeräte untergebracht werden.

Der Kläger erhob Klage vor dem Amtsgericht München. Der zuständige Richter verurteilte das Ehepaar, das Gartenhaus zu entfernen und es zu unterlassen, die mobile Terrasse aufzubauen.

Das Aufstellen von Gartenhaus und Terrasse sei eine bauliche Veränderung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Dadurch werde das äußere Erscheinungsbild des gemeinschaftlichen Eigentums verändert. Es gebe keinen Genehmigungsbeschluss durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Auch in der Gemeinschaftsordnung sei das Aufstellen eines Gartenhauses untersagt. Die Beklagten hatten auch kein diesbezügliches Sondernutzungsrecht. Das Gericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Kläger durch den Bau nicht unerheblich beeinträchtigt ist.

Der Richter stellt nach Betrachten der vorgelegten Fotos fest: Die Fotos zeigen die Größe und braune Farbe des Gartenhauses sowie der Holzterrasse. Diese heben sich von der weißen Hausfassade sowie den weißen Fenstern ab. Auch die umliegenden Häuser sind weiß. Eine intensivere Nutzung des Gartens ist mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen verbunden. Wie die Beklagten selber vortragen, ist es schwierig, die Gartenfläche wegen der Unebenheit des Bodens zu nutzen. Die mobile Holzterrasse schafft insoweit Abhilfe. Sie ermöglicht eine wesentlich leichtere und damit intensivere Nutzungsmöglichkeit der Gartenfläche. Damit hätten die Beklagten ihre Pflichten als Wohnungseigentümer verletzt.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 16.10.2014, 483 C 2225/14 WEG, Abruf-Nr. 146160 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).