

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 12.7.2004 - 20 C 11/04

Leitsatz:

1. Bei komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss in der Ankündigung nicht die voraussichtliche Dauer für jede einzelne Baumaßnahme getrennt angegeben werden.

2. Folgende Maßnahmen sind eine Modernisierung: a) Zentralheizung statt Gasaußenwandöfen; b) erstmalige Installation einer zentralen Warmwasserversorgung für die Küche; c) Maßnahmen zur Schall- und Wärmedämmung durch Einbau von neuen Leitungen und einer styroporgedämmten Badewanne; d) Einbau von Einhebel-Mischbatterien; e) Verfliesung von Badezimmer und Küche; f) Verstärkung der elektrischen Steigeleitung und Veränderung der Elektroinstallation statt der vorhandenen Aluminiumkabel; g) Gegensprech- und Türöffnungsanlage.

Keine Modernisierung sind: h) der Ersatz des Gasdurchlauferhitzers im Bad durch eine zentrale Warmwasserversorgung; i) der Ersatz des Gasherdes durch einen Elektroherd; j) bloße Vorbereitung eines Breitbandkabelanschlusses.

3. Der Vermieter ist berechtigt, schadhafte Fenster durch in Abmessung und Gestaltung gleichartige Isolierfenster zu ersetzen.

4. Die Feststellung des allgemein üblichen Zustands im Sinne des § 554 BGB ist in Berlin nicht mehr getrennt nach Ost und West zu betrachten.

Sachverhalt:

Modernisierung oder nur Instandhaltung? Diese Frage musste das Amtsgericht Berlin Mitte gleich anhand einer ganzen Latte von Arbeiten klären.

Beispielweise als der Vermieter einen 4-Flammen-Gasherd gegen einen Elektroherd austauschen und die Kosten als Modernisierung wieder reinholen wollte. Erfolglos! "Das ist keine Verbesserung", stellte das Gericht lapidar fest.

Mehr Glück hatte der Vermieter mit seinen Umbauarbeiten im Bad. Dort tauschte er den Fußboden und die Badewanne aus und ließ die Wände verfliesen. Das alles ging als Modernisierung durch.

Der neue Fußboden, weil er erst einen Estrich verlegen ließ und eine Ausgleichschüttung vornahm. "Besserer Schallschutz", attestierte der Richter.

Wegen der Fliesen befand das Gericht: "Die sind einfacher zu pflegen, zu reinigen und obendrein noch hygienischer". Mit diesem Argument ließ das Gericht auch die neuen Fliesen an der Küchenwand als Modernisierung durchgehen.

Auch die neue Schließanlage im Haus ließ das Gericht als Modernisierung durchgehen. Weil der Mieter künftig nur noch einen Schlüssel für alle Schlösser braucht. "Eindeutig eine Verbesserung", befand das Gericht.

Gleiches gilt für die Gegensprech- und Türöffnungsanlage gleich neben der Wohnungseingangstür. "Damit wird die Wohnung sicherer und somit verbessert", so der Richter.

Richtig: Mit einer Gegensprechanlage kann sich der Mieter erst einmal vergewissern, wer vor der Tür steht, bevor er sie öffnet.

Weniger Glück hatte der Vermieter mit den neuen Telefonleitungen und den Anschlüssen, die er zusätzlich noch im Flur und im Wohnzimmer anbringen wollte.

Die bekam er nicht als Modernisierungskosten durch. In Zeiten des schnurlosen Telefons bräuchte man nicht so viele Anschlüsse.

Der Mieter brachte Härtegründe vor, mit denen er die Arbeiten verhindern wollte. Damit hat er allerdings keine Chance, wenn die Räume lediglich in einen Zustand versetzt werden sollen, wie er allgemein üblich ist.

Gerade in Berlin ist es fraglich, welche Räume hier als Vergleichsobjekt herangezogen werden können. Die Wohnung, um die es ging, befand sich nämlich im Osten. Die Maßstäbe, die der Vermieter anlegte, bezogen sich eindeutig auf Wohnungen im Westteil der Stadt.

Das Gericht sah es so: Maßstab ist ganz Berlin und nicht nur die Wohnungen im Osten!

Der aktuelle Praxis-Hinweis:

Führen Sie eine wohnwertverbessernde Maßnahme in der Mieterwohnung durch, gilt das als Modernisierung. Ebenfalls wenn Sie Umbauten vornehmen, die dem Mieter helfen, Energie zu sparen.

Tauschen Sie dagegen lediglich alt gegen neu aus, gilt das als Instandhaltung. Diese Kosten müssen Sie leider aus der eigenen Tasche bezahlen.