

Vermieter kann zur Wiederanbringung von Außenjalousien nach Modernisierungsarbeiten verpflichtet sein – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 23.03.2019, 473 C 22571/18

I.

Im Laufe eines Wohnungsmietverhältnisses kann es zu verschiedensten Änderungen an dem Mietobjekt kommen. Insbesondere kann der Vermieter Modernisierungsarbeiten vornehmen lassen. Es kann aber auch sein, dass Teile der Mietwohnung kaputtgehen (siehe meinen Beitrag „Der Vermieter muss auch die Telefonleitungen innerhalb des Gebäudes reparieren“ zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 05.12.2018, VIII ZR 17/18). Die Entscheidung des AG München befasst sich mit der Pflicht des Vermieters, Außenjalousien nach Durchführung von Modernisierungsarbeiten wieder anzubringen.

II.

Kläger und Beklagter sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Bei Anmietung der Wohnung durch den Kläger waren Außenjalousien vorhanden. 2018 kündigte der Beklagte Modernisierungsarbeiten an, es sollte ein Balkon angebaut werden. Der Kläger stimmte dem nur unter der Bedingung zu, dass wieder Außenjalousien angebracht werden. Der Beklagte lehnte dies ab, ließ aber dennoch den Balkon anbauen.

Das Amtsgericht München hat den beklagten Vermieter dazu verurteilt, wieder Außenjalousien anzubringen. Die vom Beklagten vorgebrachten Einwendungen, insbesondere das die Anbringung der Außenjalousien die Hauswand beschädigen würde, seien nicht hinreichend vorgetragen worden.

III.

In der oben zitierten Entscheidung des BGH zur Pflicht des Vermieters bei Mietvertragsbeginn vorhandene Telefonleitungen instandzuhalten hat der BGH festgehalten, der Mietvertrag sei so zu ergänzen, dass bei Mietbeginn vorhandene Einrichtungsgegenstände (wie Telefondosen) zum vertragsgemäßen Zustand gehörten. Insoweit ist die Entscheidung des AG München keine Überraschung: Der Kläger hat die Mietwohnung mit Außenjalousien angemietet. Diese gehören nach der Rechtsprechung des BGH zum vertragsgemäßen Zustand. Der beklagte Vermieter ist verpflichtet, diese während der gesamten Mietzeit instandzuhalten und darf diese nicht ohne Einwilligung des klagenden Mieters entfernen. Da der Kläger auch ausdrücklich seine Zustimmung zu den Modernisierungsarbeiten nur der Bedingung gegeben hatte, dass wieder eine Außenjalousie angebracht wird, kann auch nicht von einer stillschweigenden Abänderung des Mietvertrages ausgegangen werden.

Es bleibt abzuwarten, ob der beklagte Vermieter die vom AG München zugelassene Berufung einlegt. Da der BGH in der oben zitierten Entscheidung die grundlegenden Leitlinien allerdings bereits vorgegeben hat, ist nicht davon auszugehen, dass in der Berufungsinstanz die Entscheidung aufgehoben würde.

IV.

Bei Mietbeginn vorhandene Bestandteile der Mietsache gehören im Zweifel zum vertragsgemäßen Zustand der Mietsache. Sie müssen instandgehalten und ggfls. ersetzt werden. Auch bei Modernisierungen kann eine Pflicht bestehen, sie wiederherzustellen. Um hier böse Überraschungen zu vermeiden, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.