



Anbau eines Balkons als Modernisierung

13.03.2017 Fachinformation

Das Landgericht Berlin (65. Zivilkammer) hat sich in zwei Entscheidungen mit der Frage beschäftigt, ob der Anbau eines Balkons als Modernisierung anzusehen ist.

Mit Urteil vom 12. August 2016 (Az. 65 S 108/16, Das Grundeigentum 2016/1574 f.) kommt das Landgericht Berlin zum Ergebnis, dass der Balkon in der Regel eine Modernisierungsmaßnahme darstellt, weil dadurch die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung erweitert werden. Auch Einschränkungen, etwa aufgrund der in innenstädtischen Berliner Lagen anzutreffenden Punkte, wie Lärm auf dem Innenhof oder Einsehbarkeit auf den Balkon, rechtfertigen keine andere Einschätzung.

In dem entschiedenen Fall wollte die Klägerin an der hofseitigen Fassade eine Balkonanlage mit jeweils vier Quadratmeter großen Einzelbalkonen vor den Küchen anbringen lassen. In der Küche sollte das Fenster durch ein Balkonfensterelement ersetzt und eine Balkontür eingebaut werden. Der vorhandene Heizkörper sollte durch einen neuen an anderer Stelle ersetzt werden. Die Mieter weigerten sich, die Arbeiten zu dulden. Der Vermieter klagte auf Duldung. Das Landgericht Berlin kommt zu dem Ergebnis, dass ein Duldungsanspruch gegeben ist. Lediglich die Anbringung eines neuen Heizkörpers war nicht zu dulden, nur die Verlegung des bisherigen.

Das Landgericht Berlin bejaht den Duldungsanspruch nach § 555 d BGB und der damit im Zusammenhang stehenden weiteren Arbeiten, bis auf den Anspruch der Duldung des Einbaus eines neuen Heizkörpers. Die Maßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig. Die Gebrauchswerterhöhung ist objektiv zu bestimmen, d.h. unabhängig von den Auswirkungen auf das bestehende Mietverhältnis oder die Erhöhung der finanziellen Belastung für den Mieter, sofern sie in einem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung stehen. Entscheidend ist nicht die Bewertung des derzeitigen Mieters, sondern allein die Verkehrsanschauung. Danach ergibt sich, dass eine Wohnung mit einem Balkon in aller Regel besser vermietbar ist als eine ansonsten vergleichbare Wohnung ohne Balkon.

Balkonanbau stellt Wohnwertverbesserung dar

Durch den Anbau des Balkons werden die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung erweitert, indem ein Heraustreten aus der Wohnung mit einem dortigen Aufenthalt im Freien ermöglicht wird. Die Fläche des Balkons bietet darüber hinaus neben dem Aufenthalt weitere Nutzungsmöglichkeiten, die saisonal unterschiedlich sind: Blumen, Wäschetrocknung, Vorratshaltung etc.

Auch die hier gegebene Nord-West-Ausrichtung des geplanten Balkons und die Hinterhofsituation stellen keine so erheblichen Einschränkungen dar, dass sie diese Vorteile aufwiegen. In innerstädtischen Lagen in Berlin sind häufig derartige Einschränkungen, wie Lärm auf dem Innenhof, Einsehbarkeit auf den Balkon bzw. erhöhte Einsehbarkeit in andere Wohnungen, häufig anzutreffen und keine Ausnahmesituation.

Nachteile einer Innenhoflage sprechen nicht dagegen

Bei dem Balkon handelt es sich seiner Natur nach um ein Verbindungsglied vor dem Inneren der Wohnung mit seiner relativen Privatsphäre zur Außen- bzw. Umwelt. Selbst Balkone auf verkehrsreichen Straßen mit entsprechendem Verkehrslärm sind dabei nicht von vornherein nutzlos, d. h. ohne jeden Nutzungsvorteil für den Mieter. Verkehrs- und anderer Lärm besitzt – bis auf Ausnahmen – in der Regel nicht dauernd eine so hohe

Intensität, dass ein Aufenthalt dort gänzlich vermieden wird.

Auch die etwaigen Störungen durch Müllentsorgung im Innenhof, das Abstellen von Fahrrädern etc. treten lediglich vereinzelt auf. Auch ein seitlicher Ausblick auf die südlich hohe Brandwand und ein Blick auf das Hinterhaus stehen nicht per se einem Nutzungsvorteil durch den Balkon für einen Aufenthalt im Freien „an der frischen Luft“ und die weiter bereits aufgeführten Zwecke entgegen. Auch schattig gelegene Balkone in nordwestlicher Ausrichtung können insbesondere in späten Nachmittags- oder im Hochsommer in den Abendstunden Sonneneinstrahlung unterliegen und bieten gerade in den Sommermonaten Vorteile, da sie sich während der Mittagsstunden vergleichsweise weniger aufheizen.

Der Vermieter hatte eine Baugenehmigung für den Anbau der Balkone, sodass es sich auch nicht um eine rechtlich verbotene Maßnahme handelt. Der Anbau von Balkonen verstößt darüber hinaus nicht von vornherein gegen die Erhaltungssatzung für das Wohngebiet.

Die zu erwartende Mieterhöhung hat bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht gemäß § 555 d Abs. 2 S. 2 BGB unberücksichtigt zu bleiben. Die Frage der zulässigen Mieterhöhung ist in Bezug auf die Verpflichtung zur Duldung der Maßnahme noch nicht zu prüfen.

Auch die vorgesehene Dauer von drei Wochen bzw. 15 Arbeitstagen spricht nicht gegen die Duldungsverpflichtung des Mieters. Auch für einen berufstätigen Mieter ist dies ein im Allgemeinen noch hinzunehmender Zeitraum, zumal der Zutritt nicht persönlich gewährt werden muss, sondern auch durch Vertrauenspersonen gewährleistet werden kann.

Anbau eines Zweitbalkons keine weitere Verbesserung

Das Landgericht Berlin hat sich dann in einem Hinweisbeschluss vom 25. September 2015 (Az. 65 S 193/15) mit der Frage der Duldungsverpflichtung hinsichtlich des Anbaus eines Zweitbalkons beschäftigt. Anders als in der vorab genannten Fallgestaltung kommt es zu dem Ergebnis, dass der Anbau bzw. die Erschließung des Zweitbalkons für die Wohnung unter Berücksichtigung der Einzelfallumstände keine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555 b Nr. 4, 5 BGB darstellt.

In dem entschiedenen Fall war für die 80 Quadratmeter große Wohnung bereits ein Balkon mit Sitzmöglichkeiten für bis zu vier Personen vorhanden. Dies sieht das Landgericht Berlin als ausreichend an.

Anders als in dem zuerst genannten Fall, handelt es sich hier um einen Balkon im zweiten Obergeschoss eines mehrstöckigen Hauses mit sehr enger Anordnung der schräg gegenüberliegend angebrachten offenen Balkone. Dies führt zu einer sehr starken Einsehbarkeit der Balkone an sich aber auch der dahinter liegenden Wohnräume.

Darüber hinaus verlief unmittelbar daneben ein Abluftrohr des sich im Objekt befindlichen Chinarestaurants sowie eine darunter befindliche Müllstandsfläche. Dies alles schmälert die weitere Attraktivität des Balkons an der Wohnung des Beklagten. All diese hier negativ genannten Nutzungseinschränkungen des Zweitbalkons führen dazu, dass das Landgericht die Duldungsverpflichtung verneint hat. Die Vermieterin hat dann in der Sache auf den Beschluss des Landgerichtes hin die Berufung gegen das Amtsgerichtsurteil zurückgenommen, das bereits die Duldungsverpflichtung abgewiesen hatte.