

DER ANBAU EINES BALKONS ZUM INNENHOF IST ALS WOHNWERTVERBESSERUNG ANZUSEHEN, AUCH WENN IN DER WOHNUNG BEREITS EIN RAUM MIT VERGLASUNG ÜBER DIE GESAMTE RAUMBREITE VORHANDEN IST

05.03.2008 Fachinformation

Das LG Berlin hat durch Urteil vom 12. November 2007, veröffentlicht in WM 2008, S. 85, entschieden, dass maßgeblich für die Frage der Verbesserung einer Mietwohnung durch Anbau eines Balkons sei, dass die Wohnung erstmals danach die Möglichkeit biete, die frische Außenluft im Freien zu genießen. Die Mitteilung der Maßnahme im Ankündigungsschreiben bedarf der klaren Angabe zur Dauer der Arbeiten und zur Veränderung in der Wohnung. In dem hier entschiedenen Fall ging es um einen Balkonanbau an eine Wohnung, bei der der Balkon zum Innenhof ausgerichtet werden sollte mit einer Größe von ca. 3 Quadratmetern. Innerhalb der Wohnung befand sich an der Fassadenfront ein Zimmer, das über die gesamte Raumbreite verglast war. Dieser Raum kann jedoch nach Auffassung des LG Berlin nicht als ein mit einem Balkon vergleichbarer Wintergarten oder eine Loggia angesehen werden. Das entscheidende Kriterium eines Balkons, was ihn aus Sicht der Kammer weitgehend mit einer Loggia vergleichbar mache, sei die Möglichkeit, sich bei entsprechender Witterung praktisch im Freien aufzuhalten. Auf einem Balkon bzw. auf einer Loggia sei der Nutzer von der Außenluft umgeben und könne zum Beispiel ein Sonnenbad genießen. Dies sei in dem hier vorhandenen Raum nicht möglich. Vielmehr sei der Raum von drei Seiten fest nach außen verschlossen, es seien lediglich, wenn auch große Fenster vorhanden. Der Mieter könne auch nicht einwenden, dass durch den Balkon es zu einer starken Verdunkelung des Schlafzimmers wegen der Bodenplatte des oberen Balkons komme. Ebenso wenig könne eine zu starke Geräuschbelastung festgestellt werden. Die etwa mögliche Einsichtnahme anderer Mieter in die Wohnung der beklagten Mieter sei eine zwangsläufige Folge der Bebauung in Höfen und lasse sich bei Balkons allgemein kaum vermeiden. In dem hier entschiedenen Fall kam jedoch ein Duldungsanspruch der Vermieterin nicht in Betracht, weil das Ankündigungsschreiben formell unwirksam war. Es entspreche nicht den Vorgaben des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB. Der Bauzeitenplan sei zu allgemein gehalten. Es würden zwar die Einzelmaßnahme angegeben, wann sie beginnen sollen. Allerdings sei deren Dauer zu unbestimmt. Auch Angaben wie "dieser Arbeitsschritt wird innerhalb weniger Tage ausgeführt" helfe nicht weiter. Er beziehe sich nur auf einzelne Arbeitsschritte wie die Fenster. Die Dauer der übrigen Maßnahmen sei offen. Es könne dem Mieter nicht zugemutet werden, sich wegen fehlender Angaben auf zwei Monate Bauarbeiten in seiner Wohnung einzustellen. Weiterhin war unklar, ob in der Wohnung die Heizkörper versetzt werden sollten oder nicht. Auch dies sei ein wichtiger Punkt für den Mieter im Zusammenhang mit der Möblierung. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Urteil des LG Berlin vom 12.11.2007

Downloads

1CC72_5-08%20wohnowertverbesserung%20balkon

162

PDF

