



DREISEITIG VERGLASTER BALKONANBAU ALS MODERNISIERUNG

27.03.2008 Fachinformation

In zwei gleich lautenden Entscheidungen vom 1. Oktober 2007 und 30. Januar 2008 entschied das AG Pankow/Weißensee, dass es sich bei dem Anbau von dreiseitig verglasten Balkonen um Modernisierungen handelt, die der Bewohner zu dulden hat. Das AG hat ausgeführt, dass § 554 BGB ausdrücklich auch Anbauten erfasse. Das AG Pankow/Weißensee hatte in zwei Fällen darüber zu entscheiden, ob ein Balkonanbau eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme darstelle. Mit Urteil vom 30. Januar 2008 (7 C 366/07) hat das Gericht ausgeführt, dass der Beklagte nach § 554 Abs. 2 BGB zur Duldung des von der Klägerin beabsichtigten Balkonanbaus verpflichtet sei. Der Mieter habe nach dieser Vorschrift Maßnahmen des Vermieters zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung von Wohnraum zu dulden. Das Gericht hat ausgeführt, dass der von der Klägerin beabsichtigte Anbau an die Küche des Beklagten, die Schaffung von Wohnraum sei und damit von dem Beklagten zu dulden sei. Ausdrücklich erwähnte das Gericht, dass von der Regelung des § 554 BGB insbesondere Anbauten erfasst würden und damit die Rechtsprechung, die den Anbau nicht als Modernisierung angesehen habe, obsolet werde. Zur Erfüllung des Tatbestandsmerkmals "Schaffung von Wohnraum" sei es nicht erforderlich, dass neue Wohnungen geschaffen würden. Es sei allein maßgeblich, dass der Wohnraum vergrößert werde. Bei dem Kläger sollte ein dreiseitig verglaster und beheizbarer Anbau an die Küche erfolgen, wodurch eine Wohnflächenerweiterung von 9 qm einherging. Die Gesamtquadratmeterfläche der Wohnung erhöhte sich durch den Anbau um 25 Prozent, was das Gericht jedoch auch als unbeachtlich dahingehend ansah, dass der Mieter vor diesem Hintergrund nicht berechtigt sei, eine Duldungspflicht zu verneinen. Eine unzumutbare Härte sei ebenfalls nicht gegeben und eine wesentliche Änderung des Grundrisses auch nicht. Darüber hinaus hat das Gericht ausgeführt, dass die geplante Mieterhöhung nicht unangemessen hoch sei und der Beklagte, sofern er nicht in der Lage sei, die Miete zu zahlen, von seinem Kündigungsrecht nach § 554 Abs. 3 BGB Gebrauch machen könnte. In gleicher Weise hatte das AG Pankow/Weißensee bereits mit Urteil vom 1. Oktober 2007 (4 C 184/07) entschieden. Beide Urteile liegen im PDF-Format vor und können im Internet abgerufen werden. Beschluss des AG Pankow-Weißensee vom 01.10.2007 Beschluss des AG Pankow-Weißensee vom 30.01.2008

Downloads

1CD06_6-08%20balkonanbau-1	162 PDF
1CD0A_6-08%20balkonanbau-2	162 PDF