

unwirksam sei, weil alternative Begründungen im Kündigungsschreiben unzulässig seien. Dies ergebe sich daraus, „dass zum einen der Verwendungszweck bereits im Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung feststehen muss und zum anderen es dem Mieter nicht zuzumuten ist, mehrere Alternativsituationen zu beurteilen“.

AG Neukölln
Urteil vom 18. Oktober 2022
AZ: 18 C 164/22

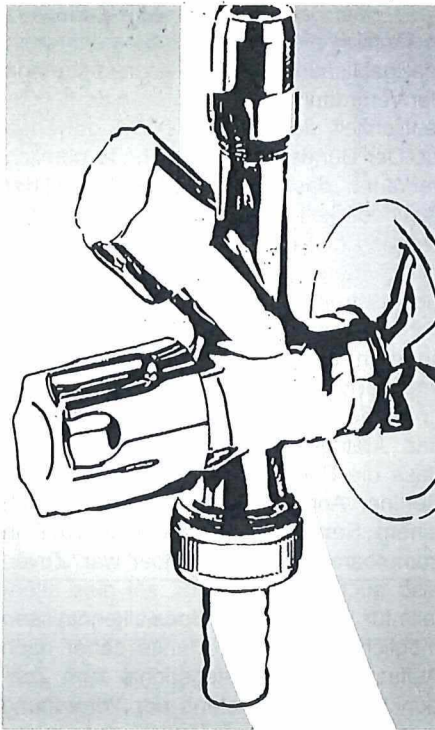
Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2021

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Wallner-Unkrig

Gibt es in einer Wohnung nur einen Anschluss für einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine, ist von der Nutzung als Waschmaschinenanschluss auszugehen, so dass das Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ vorliegt.

Eine Vermieterin begehrte die Zustimmung zur Erhöhung der Miete, welche sie mit dem Berliner Mietspiegel 2021 begründete. In der Wohnung gibt es nur einen Anschluss für einen Geschirrspüler oder für eine Waschmaschine. Dieser befindet sich in der Küche und wird von der Mieterin als Waschmaschinenanschluss genutzt. Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass die konkrete Nutzung unerheblich sei und es sich um einen Anschluss für einen Geschirrspüler handle. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Wenn es in der Wohnung nur einen derartigen Anschluss gebe (welcher für Geschirrspüler und Waschmaschine identisch ist), sei „der Waschmaschine der Vorzug zu geben“. Dies entspreche der Lebensrealität der überwiegenden Bevölkerung. Wenn die Wahl zwischen Waschmaschine und Geschirrspülmaschine besteht, ist die Waschmaschine von größerer Bedeutung. Es sei nämlich deutlich schwerer und zeitaufwändiger, Wäsche mit der Hand zu waschen oder ins Waschcenter zu bringen, als Geschirr zu spülen. Auch die Tatsache, dass im Übergabeprotokoll für die Wohnung der vorhandene Anschluss als „Geschirrspülmaschinenanschluss“ bezeichnet worden war, half der Vermieterin nichts. Ihre Klage wurde abgewiesen.

Anmerkung: Obwohl in der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2021 sowohl das Fehlen eines Waschmaschinenanschlusses (Merk-



Gibt es in einer Wohnung nur einen einzigen Anschluss, der für eine Waschmaschine oder einen Geschirrspüler gleichermaßen nutzbar ist, geht das Amtsgericht Neukölln davon aus, dass der Anschluss für eine Waschmaschine genutzt wird.

malgruppe Wohnung), als auch das Fehlen eines Anschlusses für einen Geschirrspüler (Merkmalgruppe Küche) jeweils als negatives Merkmal aufgeführt ist, kann es bei nur einem vorhandenen Anschluss von Bedeutung sein, wo dieser liegt und welcher Merkmalgruppe das negative Merkmal zugeordnet wird. Wenn er sich in der Küche befindet, ist die Rechtsprechung unterschiedlich: zum Teil wird dann – wie hier – auf die größere Bedeutung einer Waschmaschine abgestellt; teilweise aber auch ausschließlich auf die Lage – dann wäre in diesem Fall vom Fehlen eines Waschmaschinenanschlusses (in der Merkmalgruppe 3) auszugehen.

LG Berlin
Urteil vom 11. November 2022
AZ: 66 S 75/22

Maßnahmen des Mieters zur Herstellung von Barrierefreiheit

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Der Vermieter muss einem Mieter den Anbau einer Rampe am Eingang des Hauses, welche dessen auf einen Rollstuhl angewiesenem Ehemann die selbständige Überwindung der 6 Stufen im Eingangsbereich ermöglichen soll, erlauben und kann den Mieter nicht auf die Alternative des Anbaus eines Treppenlifts verweisen. Ihm steht jedoch eine Sicherheitsleistung für die Kosten des Rückbaus im Falle eines Auszugs des Mieters zu.

fen im Eingangsbereich ermöglichen soll, erlauben und kann den Mieter nicht auf die Alternative des Anbaus eines Treppenlifts verweisen. Ihm steht jedoch eine Sicherheitsleistung für die Kosten des Rückbaus im Falle eines Auszugs des Mieters zu.

Der Mieter einer im Jahr 2009 angemieteten Wohnung in Kreuzberg nahm im Jahr 2020 seinen Ehemann in die Wohnung auf, welcher auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Da sich im Eingangsbereich sechs Treppenstufen befinden, kann sein Ehemann das Haus nicht ohne fremde Hilfe betreten oder verlassen. Der Mieter ließ daher ein fachliches Gutachten über die Möglichkeit der Installation einer Rampe im Eingangsbereich des Gebäudes erstellen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Herstellung einer Rampe möglich und mit den Vorgaben und Empfehlungen der einschlägigen DIN-Norm vereinbar ist. Unter Verweis auf das Gutachten bat der Mieter seinen Vermieter um Erlaubnis zur Herstellung der insgesamt 23 m langen Stahlrampe im Bereich eines Grünstreifens zwischen Gebäude und Bürgersteig. Der Vermieter verweigerte die Erlaubnis und wollte dem Mieter lediglich als Alternative den Anbau eines Treppenlifts am Gebäudeeingang genehmigen. Damit war der Mieter nicht einverstanden. Er wandte ein, dass die Nutzung eines Treppenlifts (einschließlich Auf- und Abschießen sowie Auf- und Zuklappen) jeweils mehrere Minuten in Anspruch nimmt, während sein Ehemann über die geplante Rampe die Stufen in ca. 20 Sekunden überwinden könne. Außerdem sei die Gefahr von technischen Störungen bei einem solchen Treppenlift groß, während solche bei der Rampe nicht auftreten könnten. Das Amtsgericht Kreuzberg verurteilte den Vermieter zur Erlaubnis des geplanten Anbaus einer Rampe. Die Berufung des Vermieters blieb erfolglos, auch das Landgericht sah eine Verpflichtung des Vermieters gemäß § 554 BGB, den vom Mieter geplanten Anbau zu gestatten. Zwar seien grundsätzlich Fälle denkbar, dass „berechtignte und gewichtige Interessen des Vermieters bezogen auf das konkrete Vorhaben das unstreitig vorliegende Interesse des Mieters an barrierefreiem Wohnen überwiegen oder diesem zumindest entgegenstehen“, in diesem Fall könne der Vermieter statt der erbetenen Erlaubnis die Zustimmung zu einer anderen, gleich tauglichen baulichen Veränderungen erteilen. Dazu müssten aber gegen das vom Mieter beantragte konkrete Bauvorhaben ausreichend gewichtige Interessen des Vermieters sprechen, gleichzeitig müsste die vom Vermieter alternativ vorgeschlagene Baumaßnahme gleich tauglich sein wie die vom Mieter ursprünglich geplante. Beides müsse in einer Gesamtabwägung geprüft werden. In diesem Fall standen

AG Kreuzberg
Urteil vom 23. Februar 2022,
AZ: 24 C 19/21

Minderung bei Geruchsbeeinträchtigungen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Dräger

Dringen in eines von drei Zimmern einer Wohnung jeweils in den frühen Morgenstunden an Werktagen intensive scharfe Gerüche nach Schwefel oder Ammoniak ein, stellt dies einen Mangel der Mietsache dar, der eine Minderung der Miete um 5-8 Prozent begründet.

Die Mieter einer Dreizimmerwohnung in Kreuzberg stellten im Januar 2020 fest, dass in das einzige zur Hofseite gelegene Zimmer, unter welchem sich im Erdgeschoss eine Backstube befindet, montags bis freitags zwischen 6 Uhr und 8 Uhr ein intensiver, stark nach Schwefel oder Ammoniak riechender Gestank eindringt. Gegen 8.30 Uhr bis 9 Uhr verflüchtigten sich die Gerüche nach intensivem Lüften. Ab März 2020 verringerten sich diese Beeinträchtigungen, tauchten aber weiterhin regelmäßig auf. Im Februar 2020 forderten die Mieter die Vermieterin auf, diesen Mangel zu beseitigen und erklärten hinsichtlich ihrer Mietzahlungen den Vorbehalt der Minderung. Die von der Vermieterin in Auftrag gegebene Reinigung des im Zimmer befindlichen Ofens und des Schornsteinzuges im April 2020 brachte keine Änderung. Auf ihre Veranlassung führte sodann ein Ingenieurbüro am 26. Oktober 2020 um 12 Uhr, 10. November 2020 um 9 Uhr und am 4. Dezember 2020 um 7 Uhr eine Untersuchung durch. Bei dem letzten Termin um 7 Uhr nahm der Gutachter tatsächlich einen muffigen, säuerlichen, bitteren und leicht schwefeligen Geruch wahr. Da die Vermieterin in der Folge nicht weiter tätig wurde, erhoben die Mieter Klage auf Beseitigung des Mangels und Feststellung einer Minderung. Das Amtsgericht Kreuzberg verurteilte die Vermieterin zur Behebung des Mangels und gestand den Mietern für die Zeit bis Ende Februar 2020 eine Minderung um 8%, für die Zeit ab 1. März 2020 eine Minderung um 5% zu. Die Richterin stellte in ihrem Urteil klar, dass es Sache der Vermieterin ist, die Ursache des Mangels zu erforschen. Sie könne diesen nicht bestreiten, da der von ihr beauftragte Gutachter selbst um 7 Uhr morgens unangenehme Gerüche in den Raum wahrgenommen habe. Auch könne sie sich nicht darauf berufen, dass sie eine Feststellung der von den Mietern angegebenen Beeinträchtigung insbesondere früh morgens ab 6 Uhr aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen nicht durchführen könne. Für

Regelmäßige Geruchsbeeinträchtigungen, wie sie zum Beispiel durch in Wohnungsnähe befindliche Gewerbe auftreten können, stellen unter Umständen einen Mangel der Mietsache dar und können eine Mietminderung rechtfertigen.

die Zeit der intensiven Beeinträchtigung im Februar 2020, als es nach Angaben der Mieter frühmorgens nicht mehr möglich war, in dem Zimmer zu schlafen, hielt die Richterin eine Minderung um 8% für angemessen, für die Zeit ab März 2020 (als die Intensität der Gerüche nachgelassen hatte) eine Minderung um 5%. Dabei berücksichtigte sie einerseits, dass nur ein Zimmer der Wohnung betroffen war, andererseits, dass die Beeinträchtigungen nur über wenige Stunden jeweils an Werktagen auftreten.

AG Charlottenburg
Urteil vom 24. Oktober 2022
AZ: 237 C 103/22

Minderung wegen Ausfalls der Warmwasserversorgung und formelle Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

1. Der vollständige Ausfall der Warmwasserversorgung im Dezember und Januar rechtfertigt eine Mietminderung um 30 Prozent.

2. Widerspricht ein in der Abrechnung einer Betriebskostenposition angewandter Flächenmaßstab den Flächenangaben in der Abrechnung und wird er auch nicht an anderer Stelle der Abrechnung erläutert, ist die Abrechnung hinsichtlich dieser Position formell unwirksam.

nach Auffassung des Landgerichts dem Bauvorhaben des Mieters bereits nicht in ausreichendem Maße gewichtige Interessen des Vermieters entgegen. Zwar treffe die Auffassung des Vermieters zu, dass die Rampe optisch und im Hinblick auf die betroffene Grundstücksfläche auffälliger sei als ein Treppenlift, welcher insofern ein weniger einschneidender Eingriff wäre. Allerdings habe dieser optische Gesichtspunkt nicht das gleiche Gewicht wie die praktischen Vorteile der geplanten Rampe. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der überbauten Grundstücksfläche nicht um eine Nutzfläche auf dem Grundstück handele, sondern um einen Grünstreifen zwischen Haus und Gehweg. Auch die Auffassung des Vermieters, er müsse die Erlaubnis jedenfalls nicht erteilen, solange der Mieter keine baurechtliche Genehmigung vorlegen könne, teilte das Landgericht nicht. Zwar müsse der Mieter tatsächlich vor Durchführung des Bauvorhabens zusätzlich zu einer Zustimmung des Vermieters eine baurechtliche Genehmigung sicherstellen, diese sei jedoch nicht Voraussetzung für die Pflicht des Vermieters, eine Zustimmung zu dem Bauvorhaben zu erteilen. Gegen das Interesse des Vermieters an einer möglichst geringen optischen Veränderung des Grundstücks stünde hier das Interesse des Ehemanns des Mieters an einer Möglichkeit, auf einfache, verlässliche und schnelle Weise in das Gebäude zu gelangen. Ein Treppenlift sei im Vergleich mit einer nicht nur geringfügigen zeitlichen Mehrbelastung sowie einer weitaus höheren Störanfälligkeit verbunden. Lediglich in einem Punkt folgte das Landgericht Berlin dem Amtsgericht Kreuzberg nicht: Dieses hatte die Auffassung vertreten, dass der Vermieter seine Zustimmung nicht von der Zahlung einer Sicherheitsleistung abhängig machen könne, da die vom Mieter geplante Rampe auch im Falle seines späteren Auszugs eine Verbesserung der Mietsache darstelle und die Entfernung diese nur in einen schlechteren Zustand versetzen würde. Das Landgericht stellte demgegenüber klar, dass es Sache des Vermieters sei, nach einem möglichen Auszug des Mieters zu entscheiden, ob er sein Haus weiterhin barrierefrei zugänglich lassen möchte oder einen Rückbau fordert. Gemäß § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB könne er daher die Erteilung der Zustimmung von der Zahlung einer angemessenen Sicherheitsleistung in Höhe der voraussichtlichen Kosten des Rückbaus und der Entsorgung abhängig machen. Dementsprechend verurteilte es den Vermieter, dem Mieter die Erlaubnis für die von diesem beabsichtigte Baumaßnahme gegen Zahlung einer Sicherheitsleistung für den Rückbau in Höhe von 5.000 Euro zu erteilen, gegen deren Zahlung der Mieter auch keine Einwände erhoben hatte.