

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Modernisierung. Zweiter Balkon. Duldung. Unzumutbarkeit.

AG Hamburg, 40b C 42/09, Urteil vom 29. Juli 2009

Zum Sachverhalt:

Der Kläger begehrt die Duldung von Modernisierungsarbeiten. Er ist Vermieter, die Beklagte Mieterin einer Wohnung in 20255 Hamburg.

Die Wohnung verfügt über einen kleineren Balkon, der von der Küche aus zu erreichen und zur Hofseite gelegen ist. Die Beklagte verfügt über ein monatliches Einkommen von 1.736,07 € brutto zuzüglich Urlaubs- und Weihnachtsgeld.

Mit Schreiben vom 22.4.2008 teilte der Kläger der Beklagten mit, dass er beabsichtige, vor dem Wohnzimmer der Wohnung einen weiteren Balkon mit einer Grundfläche von ca. 3,5 Metern x 1,5 Meter anzubauen, und dass das bisher zur Straße hin gerichtete Doppelfensterelement durch eine Balkontür ersetzt werden solle. Er bat um die Duldung der Maßnahme.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Der Kläger kann von der Beklagten nicht gemäß § 554 BGB verlangen, dass sie die von ihm beehrte Baumaßnahme duldet.

Der Anbau des zweiten Balkons stellt eine wohnwertverbessernde Maßnahme dar. Der Balkon ist größer und damit besser nutzbar als der bisher vorhandene Küchenbalkon. Allein die von der Beklagten hervorgehobene Tatsache, dass die Wohnung mit dem weiteren Balkon besser zu verkaufen sei, belegt schon, dass der Wohnkomfort der mit einem weiteren Balkon ausgestatteten Wohnung höher ist, als derjenige für eine Wohnung ohne diesen zweiten Balkon. Das Interesse des potentiellen Wohnungsnutzers ist in der Regel auf einen möglichst hohen Komfort gerichtet.

Die Beklagte braucht - und zwar unabhängig davon, ob dies bereits vereinbart worden ist - indes die Baumaßnahme gemäß § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht zu dulden. Die zu erwartende Mieterhöhung stellt für die Beklagte eine Härte dar, die unter Würdigung auch der Belange des Klägers nicht zu rechtfertigen ist.

Das Jahres-Netto-Einkommen der Beklagten beträgt - berechnet nach den vorgelegten Gehaltsunterlagen - inklusive Weihnachts- und Urlaubsgeld gerundet 15.685,00 €, also 1.307,00 € monatlich. Bei einer Miete von 518,36 € beträgt der Anteil der Miete am Netto-Einkommen knapp 40 %. Der Beklagten verblieben zum Leben nur noch 788,00 €. Der Restbetrag, der einen täglichen Verbrauch von 26,26 € zulässt, ist so gering, dass nur sehr sparsam gelebt werden kann. Ohne die Mieterhöhung stehen der Beklagten immerhin 838,00 € gleich immerhin rund 37 % ihres Einkommens zum Leben zur Verfügung. Bereits dieser Betrag bedeutet für die Beklagte, dass sie genau haushalten muss. Die Herabsetzung des ihr zur Verfügung stehenden Betrages um 50,00 € bedeutet für die Beklagte, weil sie sich jetzt noch mehr einschränken muss, eine besondere Härte.

Diese Härte ist auch bei Würdigung der Belange des Klägers nicht zu rechtfertigen.

Die Wohnung verfügt bereits über einen, wenn auch kleinen Balkon, also eine Freifläche, die ein Sitzen im Freien ermöglicht. Der zusätzliche Balkon mag zwar die Lebensqualität in der Wohnung erhöhen [...]. Diese Werterhöhung ist indes nicht so werterhöhend, dass die Belange der Beklagten, in einer für sie finanzierbaren Wohnung zu leben, zurückzustehen haben. >>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
8 79 79-0

Die zu erwartende Mieterhöhung hat auch nicht gemäß § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB* außer Betracht zu bleiben. Wohnungen mit zwei Balkonen sind nicht allgemein üblich. Dies ist dem Gericht bekannt. Eine durchschnittliche Wohnung der Baualtersklasse aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts verfügt in der Regel nur über einen Balkon, der hin und wieder auch von der Küche abgeht. Denn es ist damals nicht untypisch gewesen, den Balkon an die Küche anzugliedern, weil von der Küche aus sofort Gegenstände und Lebensmittel auf dem Balkon gelagert werden können.

Eingesandt von RAen Steins & Schadendorff

**"Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist."*