



Urteilsbesprechung

Den Austausch von Fenstern zum Zwecke der Energieeinsparung muss der Mieter nur dulden, wenn er dem Stand der Technik entspricht

Urteil des Landgerichts Berlin vom 19.12.2014 – 63 S 103/14

138. Ausgabe, April 2015

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e.V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 07142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Der Vermieter kündigte im Mai 2012 an, die Mietwohnung mit energiesparenden Isolierglasfenstern auszustatten. Die Mieter hatten 20 Jahre zuvor selbst neue Fenster einbauen lassen. Die Modernisierungsankündigung enthalte kein Lüftungskonzept und lasse nicht erkennen, dass auch eine nutzerunabhängige Lüftung nach DIN 1946 Teil 6 vorgesehen sei. Amtsgericht und Landgericht gaben der Duldungsklage statt.

2. Entscheidung des Gerichts

Nach sachverständiger Bestätigung der bewirkten Energieeinsparung stellte das Landgericht einen Duldungsanspruch des Vermieters fest. Die vor 20 Jahren vorgenommene Mietermodernisierung sei nach der damals getroffenen Vereinbarung nach 10 Jahren abgewohnt. Ein Lüftungskonzept müsse der Vermieter im Prozess um die Duldung der Modernisierung nicht vorlegen. Allerdings sei der Vermieter verpflichtet, die Modernisierung nach dem Stand der Technik durchzuführen und bestehe auch nur dann ein Duldungsanspruch des Mieters. Vorkehrungen zur Zwangslüftung stellten jedoch ein bautechnisches Detail dar, welches nicht Gegenstand der Modernisierungsankündigung sein müsse.

3. Hinweis für die Praxis

- 1) Länger als 10 Jahre zurückliegende Mietermodernisierungen stehen Modernisierungen durch den Vermieter nicht entgegen.
- 2) Bei Modernisierungsmaßnahmen ist der Stand der Technik zu beachten. Dazu gehören bei neuen Fenstern mittlerweile Lüftungskonzept und Zwangsbelüftungen.
- 3) Wird der Stand der Technik nicht beachtet, steht dies der generellen Duldungspflicht des Mieters nicht entgegen. Jedoch kann der Mieter den Bau stoppen, wenn die unzureichende Umsetzung offensichtlich wird, oder er kann die spätere Zahlung der Modernisierungsumlage ganz oder teilweise verweigern.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer, Berlin