

Verhinderte Modernisierung

Obwohl der Mietende die Modernisierungsmaßnahmen in seiner Wohnung ablehnte, darf er bei einer späteren Mieterhöhung wohnwertmindernde Merkmale geltend machen.



Die Vermieterin wollte eine Wohnung in Berlin-Kreuzberg umfassend sanieren und modernisieren. Doch ihr Mieter stimmte den Maßnahmen nicht zu. Daraufhin setzte sie mithilfe einer Duldungsklage zumindest einen Teil der Sanierungsschritte durch. Das vom Bad getrennte WC musste allerdings unverändert fensterlos bleiben. Der Mieter hatte dem Einbau des Fensters ausdrücklich widersprochen.

Tatsächliche Ausstattung der Wohnung ist entscheidend

Bei einer späteren Mieterhöhung kam es wieder zum Prozess. Hier berief sich der Mieter auf das wohnwertmindernde Merkmal (WC ohne Lüftungsmöglichkeit). Die Vermieterin hielt das für nicht rechtens, schließlich wollte sie bei der Modernisierung ein Fenster einbauen und der Mieter hatte das verhindert.

Doch für die Richter des Amtsgerichts Kreuzberg war das unerheblich. Vielmehr verwiesen sie darauf, dass für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen einer Mieterhöhung allein der tatsächliche Zustand der Wohnung ausschlaggebend sei. Das Landgericht Berlin sah den Fall genauso und setzte noch hinzu, der Vermieter habe das nicht durchgesetzte Modernisierungsvorhaben selbst zu vertreten.

Tatsächlich ist es so, dass der Fall anders liegt als bei der Verhinderung einer Mangelbeseitigung durch den Mietenden. In einem solchen Fall wäre der Mietende nicht zur Minderung berechtigt. Bei einem wohnwertmindernden Merkmal im Sinne des Mietspiegels handele es sich jedoch nicht um einen Mangel. Vielmehr könne wie in diesem Fall die fehlende Lüftungsmöglichkeit nur als Begründung für eine Modernisierungsmaßnahme herangezogen werden.

(LG Berlin, Beschlüsse vom 14. Juli 2022 und 27. September 2022 - 66 S 144/22)