



Pressemitteilung 32 / 26.04.2019

Das Rollo muss bleiben

Das hier vom Mieter einer Erdgeschoßwohnung weiter beanspruchte Außenrollo war nach einem Balkonanbau ohne Fassadendämmung wieder einzubauen

Das Amtsgericht München verurteilte am 22.03.2019 die Vermieterin, an dem neuen Balkontüre-/Balkonfensterelement der Wohnung des Klägers wieder Außenrollläden anzubringen.

Der Kläger hat die Zwei-Zimmer-Wohnung in München seit 2007 angemietet. Er beansprucht die Wiederanbringung von Außenrollläden an dem dreigliedrigen Balkontüren-/fensterelement, welches im Zuge eines Balkonanbaus anstelle eines vormaligen mit Außenrollo versehenen Fensters seines Wohnzimmers eingebaut wurde. Der von der Beklagten rechtzeitig angekündigten Modernisierung durch einen Balkonanbau stimmte der Kläger nur unter der Bedingung zu, dass wieder ein Außenrollo angebracht werde. Die Beklagte lehnte dies ab und führte den angekündigten Balkonanbau im August 2018 durch. Von den drei bodentief verglasten Elementen lässt sich ein Türelement kippen und zwei als Balkontür öffnen. Der Balkon hat eine Höhe von 80 cm und einen ebenfalls 80 cm hohen Sichtschutz. Eine Fassadendämmung erfolgte nicht.

Der Kläger trägt vor, ohne Rollo bestehe eine erhöhte Einbruchsfahr. Die Balkontüre könne nachts weder geöffnet noch gekippt werden. Sein Kind schlafe im zweiten Zimmer, er selbst im Wohnzimmer, das er nachts nicht belüften und über Innenrollos nur unzureichend verdunkeln könne. Außenrollos würden auch das Wärme- und Dämmverhalten im Sommer wie im Winter verbessern. Jeder der mindestens 1,70 cm groß sei, könne nun den Balkon und somit auch die Wohnung durch die Balkontüren einsehen. Ein nachträglicher Anbau sei ohne weiteres möglich.

Die Beklagte trägt vor, der Kläger habe die Maßnahme geduldet. Die alten Jalousiekästen würden bei einer Neuanbringung Schäden an der Fassade herbeiführen. Ein erhöhtes Einbruchrisiko werde bestritten: kein Einbrecher würde in einen Raum einbrechen, in dem eine Person schlafe. Die neuen vergrößerten Fenster würden zu einem erheblichen Lichtgewinn führen, seien energetisch überlegen und würden auch über einen viel besseren Einbruchschutz verfügen. Gleichzeitig seien Innenjalousien angebracht worden.

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude Haltestelle
Pacellistr. 5 
80333 München Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab dem Kläger Recht.

„Vertragsgemäßer Zustand bei Abschluss des Mietvertrages war das Vorhandensein von Außenrollläden an den Fenstern. (...) Grundsätzlich lässt die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme den Erfüllungsanspruch des Mieters (...) unberührt: Der Vermieter muss weiterhin den vertragskonformen Zustand aufrechterhalten, und damit korrespondiert im Bereich des Möglichen ein Anspruch des Mieters auf Wiederherstellung der früheren Gebrauchstauglichkeit. (...) Wenn der Kläger wie hier, ausdrücklich und unmissverständlich zum Ausdruck bringt, dass seine Duldung der Modernisierung nur unter der Bedingung erfolgt, dass die Außenrollläden wieder angebracht werden, so ist kein Raum für eine konkludente Vereinbarung dahingehend, infolge der Duldung der Modernisierung habe sich der Kläger auch mit dem Verlust der Außenrollläden abgefunden.“

Anders als in bisher stets zugunsten der Vermieter entschiedenen Fällen würden mangels zeitgleich erfolgter Fassadendämmung „...sämtliche, erhebliche Vorteile einer Fassadendämmung (effektiver Kälteschutz im Winter; Ersparnis von Heizkosten; Förderung der Belange des Gemeinwohls in Form von Umweltschutz) hier nicht zum Tragen kommen. (...) Es besteht durch den angebrachten Balkon eine erhöhte Einbruchsfahr, welche anhand der konkreten Anbringung und Ausgestaltung des Balkons auch nachvollziehbar und vom Vermieter ernst zu nehmen ist. (...) Dass keine Einbrüche stattfinden, wenn Personen in Haus oder Wohnung sind, ist schlicht unrichtig. (...) Die jetzige Fensterfront der Balkontüre ohne Außenrollläden fördert das Aufheizen der Wohnung im Sommer. (...) Warum der Rollladenkasten nicht bündig mit dem Mauerwerk angebracht werden kann (...) hat die Beklagte nicht vorgetragen.

Auch die Tatsachen, dass der Beklagte einen Balkon und eine neue, moderne Balkontüre/Balkonfensterelement hat und damit sehr wohl eine Wohnwerterhöhung, ändern hieran nichts. Die Modernisierungsvorteile des Balkons verdrängen im konkreten Fall der Erdgeschosswohnung ohne Fassadendämmung die Nachteile nicht.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 22.03.2019

Aktenzeichen 473 C 22571/18

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, das Gericht ließ die Berufung bei an sich nicht berufungsfähigem geringen Streitwert ausdrücklich zu.

Klaus-Peter Jüngst