

Landgericht München I

Ausfertigung

Az.: 31 S 22203/10
424 C 13240/10 AG München

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Kopie an Mdt. Stellungn. | WV: |
| VERGEGANGEN | |
| 30. MAI 2011 | |
| Buch Martinek Rechtsanwältin | |
| Kopie an Mdt. Kennzeichen | Kopie an Mdt. Zeitlich |
| 70A | |



IM NAMEN DES VOLKES

712086

Endurteil

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 25.10.2010, Az. 424 C 13240/10, dahingehend abgeändert, dass die Beklagten verurteilt werden, den Austausch den in ihrer Mietwohnung (Wohnung Anwesen Maikammererstraße 14, 1. OG rechts, 81539 München) noch vorhandenen PVC-Böden im Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer und im Flur gegen neue Laminat-Böden,

Typ Buche hell, zu dulden.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 3.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

A.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird abgesehen und auf die tatsächlichen Feststellungen des erstinstanziellen Urteils verwiesen, §§ 540 Abs. 1, 313 a Abs. 1 ZPO.

B.

Die zulässige Berufung hat auch in der Sache Erfolg. Der Klägerin steht der tenorierte Duldungsanspruch hinsichtlich der Modernisierung der Fußbodenbeläge (Austausch PVC gegen Laminat) aus § 554 Abs. 2 BGB zu.

- I. Die Klägerin hat ihre Ankündigungspflicht im Sinne des § 554 Abs. 3 S. 1 BGB erfüllt.

Das Ankündigungsschreiben muß Angaben zu voraussichtlichem Beginn, Umfang und Dauer der Maßnahme enthalten. Die geplanten Maßnahmen müssen nur nach ihrer Art konkret bezeichnet werden, im Übrigen reicht die voraussichtliche Angabe aus (vgl. Palandt, Kommentar zum BGB, 69. Auflage 2010, § 554 Rnr. 27). Der Vermieter hat dem Mieter alle Angaben zu machen, die für die Beurteilung als Modernisierungsmaßnahme und als Grundlage für die vorzunehmende Interessenabwägung notwendig sind (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, 2010, § 554 Rnr. 249).

Diesen Anforderungen genügt das Schreiben vom 02.10.2009 (Anlage K 2, Bl. 16). In diesem Schreiben sind die Räume bezeichnet, in denen die alten PVC - Böden entfernt und gegen Laminat Typ Buche ausgetauscht werden sollen. Es wird beschrieben, dass die betroffenen Räume zunächst leer geräumt werden und dass die Arbeiten Zug um Zug von Zimmer zu Zimmer durchgeführt werden sollen. Weiter ist die Rede davon, dass der Transport des Mobiliars auf Kosten der Klägerin erfolgt. Ein detaillierterer Ablaufplan für die Durchführung der Maßnahmen war nicht erforderlich. Die Beklagten können sich aufgrund der enthaltenen Angaben den Ablauf der Maßnahme ausreichend vorstellen.

II. Entgegen der Auffassung des Erstgerichts steht der Klägerin der titulierte Modernisierungsanspruch gem. § 554 Abs. 2 BGB zu. Dessen Geltendmachung ist nicht rechtsmißbräuchlich.

1. Der Austausch des alten PVC-Bodens gegen neues Laminat führt zu einer Wohnwertverbesserung im Sinne des § 554 Abs. 2 S. 1 1. Alternative BGB. Zugrunde zu legen sind die in der Entscheidung des BGH, Urteil vom 20.07.2005, VIII ZR 253/04 genannten Kriterien. Danach ist entscheidend, ob in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, sodass damit zu rechnen ist, dass die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten eher angemietet würde, als eine vergleichbare Wohnung, in der die Maßnahme nicht durchgeführt worden ist. Dies ist hier der Fall. Potentielle Mieterkreise würden bei sonst gleichen Umständen hinsichtlich Miethöhe, Ausstattung der Wohnung etc. eine Wohnung, die als Fußbodenbelag ein neues Laminat aufweist, eher anmieten, als eine solche, die mit über 40 Jahre altem PVC ausgestattet ist.

Die für das Bestehen eines Duldungsanspruchs im Sinne des § 554 II BGB erforderliche Nachhaltigkeit liegt vor. Dem widerspricht nicht, dass das Laminat "freischwimmend" verlegt wird. Es wird passend in die Wohnung verlegt und ist darauf angelegt, als Bodenbelag in der Wohnung zu verbleiben, bis es abgewohnt ist. Das reicht aus, um dem Erfordernis der Nachhaltigkeit Genüge zu tun.

Nicht erforderlich ist es im Rahmen von § 554 II BGB - im Gegensatz zu § 559 BGB -, dass es sich bei der geplanten Maßnahme um eine bauliche Maßnahme handelt. Daher können auch Maßnahmen, die, wie hier, einer Dekorationsmaßnahme ähnlich sind, unter die Vorschrift fallen.

Nicht relevant ist hier auch, ob die Beklagten, insbesondere, da sie in der Wohnung eigenen Teppichboden verlegt haben, der Austauschmaßnahme eine Wohnwertverbesserung zumessen. Der Maßstab, nach dem beurteilt werden muß, ob der Wohnwert verbessert wird, orientiert sich nicht an der Wertung des derzeitigen Mieters, sondern allein an der Verkehrsanschauung (Schmidt-Futterer, a.a.O., Rnr. 67).

Die Kammer stimmt den Berufungsklägern insoweit zu, als es nicht selbstverständlich ist, dass Laminat als Fußbodenbelag automatisch einen höheren Wohnwert mit sich bringt als PVC. Vorliegend ist jedoch zu berücksichtigen, dass das PVC über 40 Jahre alt ist, so dass dessen Lebensdauer bereits überschritten sein dürfte.

2. Bei der vorzunehmenden Interessenabwägung kommt die Kammer zu dem Ergebnis, dass die schutzwürdigen Interessen der Beklagten dem Modernisierungsanspruch der Klägerin nicht entgegenstehen. Dabei ist - was das Erstgericht nicht im ausreichenden Maße berücksichtigt hat - davon auszugehen, dass der gesetzlich vorgesehene Modernisierungsanspruch ein Ausfluss des Grundsatzes ist, dass der Vermieter sein Eigentum wirtschaftlich nutzen können soll (Art. 14 GG). Daher hat er grundsätzlich auch den Anspruch darauf, die Maßnahmen zeitlich dann durchzuführen, wann er möchte, so lange dies dem Mieter zumutbar ist, also auch vor einem Auszug des Mieters aus der Wohnung. Besondere Härtegründe im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB, die eine unzumutbare Härte für die Beklagtenseite begründen, haben diese jedoch nicht vorgetragen, weder allgemein, noch in Bezug auf den Zeitpunkt der Modernisierung. Die Tatsache, dass die Beklagten auf den vorhandenen Bodenbelag Teppichboden verlegt haben, was auf Laminat nicht oder nur schwierig möglich sein würde, stellt keine besondere Härte dar.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 10 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Die Kammer hat die bereits in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze auf den Einzelfall angewendet.

Der Streitwert ergibt sich aus §§ 3 ZPO in Verbindung mit §§ 40, 47 GKG.

kundet am 26.05.2011

aez.

hfer