

► Modernisierungskündigung

Parkausweis schützt nicht vor Kündigung

| Ein Parkausweis für eine Wohnung im Innenstadtbereich gibt Mietern keinen Schutz vor einer Modernisierungskündigung (AG München 12.1.18, 433 C 20391/17, Abruf-Nr. 201460). |

Der Beklagte hatte in einem Anfang der Sechzigerjahre errichteten Haus seit 1983 ein Zimmer angemietet. Zuletzt betrug die Miete monatlich 152,88 EUR. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis Ende 2016 ordentlich zum 30.9.17. Zur Begründung gab sie an, dass sie das Anwesen kernsanieren will. Das Zimmer des Beklagten soll mit dem angrenzenden Zimmer zusammengelegt werden. Die Zimmer verfügen weder über sanitäre Einrichtungen noch über Kochmöglichkeiten.

Der Beklagte ist wegen einer Hüft-OP auf ein Auto angewiesen. Er meint, dass er das Zimmer benötige, da er für die dortige Straße einen Parkausweis für sein Auto habe und auch das Auto auf diese Adresse angemeldet sei. Das Gericht sah darin keinen Härtegrund. Schließlich könne der Beklagte bei Umzug auch für die neue Wohnung einen Parkausweis beantragen.

► Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Ohne Verzug besteht kein Anlass zur Klageerhebung

| Der Mieter einer Wohnung gibt keinen Grund zur Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, wenn er eine fristgebundene Aufforderung des Vermieters zur Erklärung der Duldungsbereitschaft unbeantwortet lässt. |

Vielmehr liegt ein Anlass zur Klage nur vor, wenn der Vermieter nach erfolgloser Aufforderung zur Erklärung der Duldungsbereitschaft eine Mahnung ausspricht und den Mieter damit in Verzug setzt. Dies hat jetzt das LG Berlin entschieden (25.1.18, 67 T 9/18, Abruf-Nr. 201461).

► Wohnfläche

Balkone zählen nur zu einem Viertel

| Balkone sind bei der Wohnflächenberechnung nur mit einem Viertel ihrer Fläche zu berücksichtigen (LG Berlin 17.1.18, 18 S 308/13, Abruf-Nr. 201462). |

Im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens war streitig, wie Balkone bei der Wohnungsfläche zu berücksichtigen sind. Entgegen einer weit verbreiteten Praxis in Berlin, die Fläche von Balkonen zur Hälfte zu berücksichtigen, dürfen sie nur mit einem Viertel veranschlagt werden. Neben der für preisgebundenen Wohnraum seit dem 1.1.04 anwendbaren Wohnflächenverordnung kommen auch alternative Regelwerke wie z. B. die DIN-Vorschriften in Betracht. Die bisherige häufig geübte Praxis als örtliche Verkehrssitte anzusehen, ist nicht gerechtfertigt. Schließlich sieht die Mehrheit ein Regelwerk als verbindlich an und damit die Berücksichtigung um ein Viertel.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 201460

Parkausweis kann auch für die neue Wohnung beantragt werden



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 201461

IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 201462

Balkone mit ihrer hälftigen Fläche zu berücksichtigen, ist unzulässig