

► Smart Home

Klingelanlage muss auch ohne Handy & Co. funktionieren

| Wird eine funktionierende „althergebrachte“ Klingelanlage gegen eine smarte ausgetauscht, die sich nur über Handy, Festnetztelefon oder Computer bedienen lässt, hat der Mieter einen Anspruch darauf, dass die Anlage so modifiziert wird, dass auch ohne diese Hilfsmittel ein Klingelton zu hören ist und sich die Tür ebenfalls ohne Hilfsmittel öffnen lässt. |

Der Vermieter kündigte an, eine neue, „smarte“ Klingelanlage zu installieren, die nur mithilfe eines Smartphones, Festnetztelefons oder Computers bedient werden konnte. Der Mieter teilte ihm mit, dass er so kurzfristig dem Austausch der Anlage nicht zustimmen könne. Der Vermieter führte die geplanten Maßnahmen dennoch aus. Der Mieter klagte auf Instandsetzung der Anlage dahin gehend, dass er die Klingelanlage auch ohne zusätzliche technische Hilfsmittel nutzen kann.

Das AG Charlottenburg (6.10.22, 202 C 105/22, Abruf-Nr. 232590) gab ihm Recht. Der Vermieter sei nach § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, die Mietsache im vertraglich vereinbarten Zustand zu erhalten. Die Veränderung habe dazu geführt, dass dem Mieter keine funktionstüchtige Klingelanlage mehr zur Verfügung stehe. Es sei unerheblich, ob er die Funktionsfähigkeit herstellen könne. Die Pflicht zur Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs treffe allein den Vermieter. Hierbei dürfe er vom Mieter keine zusätzlichen Maßnahmen verlangen. Dass der Mieter die Maßnahme nicht verhindert habe, sei unerheblich, da die Veränderung keine Modernisierung nach § 555b Abs. 1 BGB sei.

► Wohnraummiete

Klimaanlage ist mitvermietetes Zubehör

| Die Klimaanlage in einer Wohnung ist mitvermietetes Zubehör. Der Mieter hat daher nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB einen Anspruch auf Herstellung des funktionsfähigen Zustands (AG Berlin-Wedding 27.1.22, 13 C 29/21, Abruf-Nr. 232589). |

Die Mietwohnung verfügte über eine Klimaanlage. Im Mietvertrag war zwar geregelt, dass bestimmte Einrichtungsgegenstände von der Mieterin übernommen werden sollten. Die Klimaanlage war davon aber ausgenommen. Das Gerät konnte im Folgenden nicht in Betrieb genommen werden, weil die Fernbedienung fehlte. Die Mieterin verlangte von der Vermieterin deren Herausgabe, was diese verweigerte, weil die Klimaanlage nicht Bestandteil des Mietvertrags sei. Die Mieterin erhob Klage. Das AG Berlin-Wedding gab ihr Recht: Der Mieterin stehe nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ein Anspruch auf Herstellung einer funktionsfähigen Klimaanlage und damit auf Herausgabe der Fernbedienung zu. Die Klimaanlage sei als Zubehör mitvermietet und daher nach § 311c BGB ein Teil der Mietsache. Der Ausschluss der Übernahme der Klimaanlage durch die Mieterin im Mietvertrag sei dahin gehend zu verstehen, dass die Klimaanlage nicht in das Eigentum der Mieterin übergehen soll.

Beachten Sie | Bei Wohnungen, die mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet sind, gilt dieses Zubehör im Zweifel nach § 311c BGB als mitvermietet.

Digitalisierung
nimmt zu – auch im
Mietrecht



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 232590



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 232589

Vermieterin
verweigerte
Herausgabe