

Gericht: AG Charlottenburg
Entscheidungsdatum: 06.10.2022
Aktenzeichen: 202 C 105/22
ECLI: ECLI:DE:AGBECH:2022:1006.202C105.22.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle:



Normen: § 535 BGB, § 555d BGB

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, in der vom Kläger innegehaltenen Wohnung im Quergebäude, 1. OG des Hauses ... straÙe ..., ... Berlin die Klingelanlage derart instandzusetzen, dass ohne Nutzung eines Mobil- oder Festnetztelefon des Klägers in dessen Wohnung ein hörbares Signal getönt, wenn an der Haustür auf einem mit dem Namen des Klägers bezeichneten Knopf gedrückt wird und dass der Kläger in der Wohnung einen Mechanismus betätigen kann, der die Haustür öffnet.
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 2.500,00 € vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 500,00 € festgesetzt.

Tatbestand

- 1 Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte ist Mieter der aus dem Tenor zu 1. ersichtlichen Wohnung.
- 2 Mit Schreiben vom 24.01.2022, wegen dem auf Anlage 2 verwiesen wird, kündigte der Beklagte dem Kläger an, dass die Klingelanlage des Mietshauses ausgetauscht und die Bedienung der Klingelanlage danach über ein Smartphone oder ein Festnetztelefon erfolgen würde.
- 3 Mit E-Mail vom 15.02.2022, wegen der auf Anlage B3 verwiesen wird, teilte der Kläger dem Beklagten mit, dass er der geplanten Klingelanlage so kurzfristig nicht zustimmen könne.
- 4 Der Beklagte ließ den Austausch sodann im April 2022 dennoch durchführen. Die neue Klingelanlage kann auch über einen Computer bedient werden.
- 5 Der Kläger beantragt,
- 6 den Beklagten zu verurteilen, in der vom Kläger innegehaltenen Wohnung im Quergebäude, 1. OG des Hauses ... straÙe ..., ... Berlin die Klingelanlage derart instandzusetzen, dass ohne Nutzung eines Mobil- oder Festnetztele-

lefon des Klägers in dessen Wohnung ein hörbares Signal getönt, wenn an der Haustür auf einem mit dem Namen des Klägers bezeichneten Knopf gedrückt wird und dass der Kläger in der Wohnung einen Mechanismus betätigen kann, der die Haustür öffnet.

7 Der Beklagte beantragt,

8 die Klage abzuweisen.

9 Der Beklagte ist der Ansicht, der Kläger handele widersprüchlich, weil er den Einbau der neuen Klingelanlage ohne Widerspruch geduldet habe.

10 Für den Tatbestand im Übrigen wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie auf das Sitzungsprotokoll verwiesen.

Entscheidungsgründe

11 Die zulässige Klage ist begründet. Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Wiederherstellung einer vollständigen und funktionstüchtigen Klingelanlage.

12 Dieser Anspruch ergibt sich aus dem Mietvertrag in Verbindung mit § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB. Danach ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in dem vertraglich vereinbarten Zustand zu erhalten.

13 Die Veränderung an der Klingelanlage hat dazu geführt, dass in der Wohnung des Klägers keine vollständige und funktionstüchtige Klingelanlage mehr zur Verfügung steht. Dabei ist es unerheblich, dass der Kläger eine vollständige und funktionstüchtige Klingelanlage gewissermaßen selbst herstellen könnte, indem er ein Smartphone, ein Festnetztelefon oder einen Laptop zur Verfügung stellt. Die Pflicht, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache zu erhalten, trifft nämlich allein den Vermieter und dieser darf die Mieter nicht auf Mitwirkungsmaßnahmen verweisen.

14 Entgegen der Ansicht des Beklagten ist das Begehren des Klägers auch nicht rechtsmissbräuchlich. Der Kläger hat mit Schreiben vom 15.02.2021 mitgeteilt, dass er der Veränderung der Klingelanlage vorerst nicht zustimmen könne. Der Beklagte konnte sich deshalb nicht darauf verlassen, dass der Kläger nicht gegen diese Maßnahme vorgehen würde.

15 Diesem Ergebnis steht auch nicht § 555d Abs. 1 BGB entgegen. Zwar besteht kein Mangelbeseitigungsanspruch, wenn der Mieter gleichzeitig zur Duldung der Veränderung der Mietsache verpflichtet ist. Eine Modernisierungsmaßnahme liegt aber bereits deswegen nicht vor, weil die vorgenommene Veränderung dazu geführt hat, dass keine funktionstüchtige und vollständige Klingelanlage mehr zur Verfügung steht.

16 Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 91, 709 ZPO.