



Amtsgericht Köpenick Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 10 C 60/13

verkündet am: 09.10.2013

..., Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

der GmbH,
vertreten d.d. Geschäftsführer und
.....,
....., Berlin,

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Steffen Siewert,
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf,-

gegen

den Herrn,
.....straße 24, Berlin,

Beklagten,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt,
..... 13a, Berlin,-

hat das Amtsgericht Köpenick, Zivilprozessabteilung 10, in Berlin-Köpenick, Mandrellaplatz 6, 12555 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 18.09.2013 durch die Richterin am Amtsgericht

..... **f ü r R e c h t e r k a n n t :**

1. Das Versäumnisurteil vom 22.05. 2013 wird aufgehoben.

Der Beklagte wird verurteilt, den Anbau eines Balkons mit einer Größe von 4,58 m², ausgeführt mit einer Stahlkonstruktion in der Wohnung des Beklagten im 3. Geschoss links im Haus in der mit Anschluss an das erste Zimmer rechts hinter der Eingangstür, dass sich mit dem Fenster zur Hofseite hin befindet, sowie die dafür erforderlichen Arbeiten, nämlich vor allem:

.Versetzen des Heizkörpers an dem Fenster, das nachfolgend gegen eine Balkontür

ausgetauscht wird, an eine andere geeignete Stelle im gleichen Raum,

- Umbau des vorhandenen Fensters zu einer abschließbaren Balkontür nebst Abbrucharbeiten und Schuttbeseitigung ,

–malermäßige Anbindung im inneren Bereich,

- Herausstemmen von Fassadensteinen an der Fassade, und zwar in Fußbodenhöhe der Wohnung und in Deckenhöhe des nächsten Geschosses, jeweils zur Aufnahme von Betonringankern,

- Einbetonieren von Betonringankern im Bereich der zuvor beschriebenen Ausstemmungen an der Fassade zur Befestigung der Stahlkonstruktion mit vier Stahlrohren,

– Herstellung der Balkonstahlplattformen,

–Verlegung eines Holzdielenbodens auf der Stahletage des neuen Balkons, -

Verkleidung des Holzdielenbodens von unten mit lackierten Aluminiumblechen,

– Montage eines Balkongeländers

für die Dauer der Arbeiten zu dulden.

2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin zu 5/12 und der Beklagte zu 7/12 zu tragen, mit Ausnahme der Kosten, die durch die Säumnis entstanden sind, diese hat die Klägerin zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 % abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,00 EUR abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin ist durch Rechtsnachfolge Vermieterin, der Beklagte Mieter einer Wohnung im Hause Berlin.

Mit Schreiben vom 21. 12. 2012 kündigte die Hausverwaltung Modernisierungsmaßnahmen in Form des Anbaus von Balkonen ab der 13. Kalenderwoche 2013 an. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ankündigung, Anlage K 1, Bezug genommen.

Nachdem der Beklagte die Duldung der Arbeiten ablehnte, erhob die Klägerin zunächst Klage auf Duldung der Maßnahmen aus der Ankündigung vom 21. 12. 2012.

Der Beklagte verteidigte sich u.a. mit eigenen Krankheiten und Krankheiten seiner Ehefrau sowie eine hohe finanziellen Belastung als unzumutbare Härte.

Mit Schriftsatz vom 14. 5. 2013 konkretisierte die Klägerin die Größe und die Lage des Balkons vor dem Zimmer mit einer Größe von 15,45 m² gleich rechts hinter der Eingangstür unter Bezugnahme auf anliegende Grundrisszeichnungen.

Mit Schriftsatz vom 22. 5. 2013, dem Beklagten in der mündlichen Verhandlung am gleichen Tage übergeben, kündigte die Klägerin nochmals hilfsweise die beabsichtigte Modernisierung, wegen deren Einzelheiten auf den Schriftsatz Bezug genommen wird, für den Zeitraum 23. B. 2013 bis 23. 11. 2013 an.

In der mündlichen Verhandlung am 22. 5. 2013 erwirkte der Beklagte ein klageabweisendes Versäumnisurteil gegen die Klägerin.

Gegen das am 29. 5. 2013 zugestellte Versäumnisurteil legte die Klägerin, bei Gericht am 12. 6. 2013 eingegangen, Einspruch ein und beantragt nunmehr,

wie erkannt.

Der Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten.

Der Beklagte meint, dass noch immer das von der Modernisierung betroffene Zimmer nicht ausreichend bezeichnet sei, Angaben zum Standort des neuen Heizkörpers und zur Größe des zu erweiternden Fensters fehlen und die Kosten für ihn eine unzumutbare Härte darstellen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze nebst Anlage Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Auf den form- und fristgerecht eingelegten Einspruch (§ 341 ZPO) war das Versäumnisurteil aufzuheben (§ 343 ZPO).

Die Klage ist begründet.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Duldungsanspruch gemäß § 555 d Absatz 1 BGB gegen den Beklagten aufgrund der hilfswisen Modernisierungsankündigung vom 22. 5. 2013 zu. Dagegen kann die Klägern aus der Modernisierungsankündigung vom 21. 12. 2012 keine Ansprüche herleiten, denn sie entspricht nicht den Anforderungen des § 554 Absatz 3 BGB a.F.. Es fehlt an der Angabe des voraussichtlichen Umfangs der Maßnahme. In der Ankündigung ist weder angegeben, welche Abmessungen der Balkon haben soll, noch in welchem Zimmer der Wohnung des Beklagten der Balkon konkret angebaut werden soll, so dass sich der Beklagte kein hinreichendes Bild von den Änderungen, die aufgrund der Modernisierung auf ihn zukommen, machen konnte.

Die Modernisierungsankündigung vom 22. 5. 2013 entspricht den Anforderungen der durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 13. 12. 2012 eingefügten § 555 b ff BGB.

Durch den beabsichtigten Balkonanbau wird der Gebrauchswert der Wohnung i.S. von § 555 b Absatz 4 BGB nachhaltig erhöht.

Die mit Schriftsatz vom 22. 5. 2013 vorgenommene Ankündigung erfolgte frist- und formgerecht gemäß § 555 c Absatz 1, 2 BGB.

Entgegen der Auffassung des Beklagten sind die Arbeiten und ihre Auswirkungen auf die Wohnung auch ausreichend bezeichnet.

Das betroffene Zimmer war dem Beklagten bereits aus dem Schriftsatz vom 14. 5. 2013 bekannt, so dass die Angabe der Größe des Zimmers in der Ankündigung ausreichend war, denn es befindet sich nur ein Zimmer dieser Größe mit Fenster zur Hofseite in der Wohnung.

Die Fenster/Balkontürgröße ist aus der dem Beklagten bereits mit Schriftsatz vom 14. 5. 2013 nebst Anlagen bekannten Hofansicht ersichtlich. Die Angabe der konkreten Lage des Heizkörpers hält das Gericht nicht mehr zwingend erforderlich, da die Maßnahmen nur noch in wesentlichen Zügen darzustellen sind.

Soweit sich der Beklagte nach wie vor auf eine unzumutbare Härte wegen der zu erwartenden Mieterhöhung beruft, ist der Einwand gemäß § 555 d Absatz 2 Satz 2 BGB für das Bestehen des Duldungsanspruchs nicht mehr entscheidungserheblich.

Die übrigen Härtegründe werden nicht mehr geltend gemacht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Absatz 1 ZPO, nachdem die Klägerin nur mit der Hilfsankündigung und einer zeitlichen Verzögerung von ca. 5 Monaten obsiegt hat, ferner auf §344 ZPO:

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Hinweis zur Sicherheitsleistung

Kann aufgrund der vorliegenden gerichtlichen Entscheidung eine Partei Sicherheit leisten, so ist diese durch die schriftliche, unwiderrufliche, unbedingte und unbefristete Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder durch Hinterlegung zu bewirken. Die Hinterlegung ist bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts - in Berlin **nur** bei dem Amtsgericht Tiergarten, Turmstraße 91, 10559 Berlin - auf dem dort erhältlichen Vordruck zu beantragen. **Bei Antragstellung ist eine Abschrift der gerichtlichen Entscheidung vorzulegen.** Die Vordruckbenutzung ist nicht vorgeschrieben, ist aber wegen der notwendigen Formalien dringend zu empfehlen. **Ohne einen Antrag kann nicht wirksam hinterlegt werden.**

Anstelle der Hinterlegung kann auch eine andere Form der Sicherheitsleistung in Betracht kommen, wenn dies in der gerichtlichen Entscheidung zugelassen ist oder wenn sich die Parteien hierüber geeinigt haben.

Dient die Sicherheitsleistung zur Abwendung der Zwangsvollstreckung, kann es zweckmäßig sein, die gegnerische Partei bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten über die erfolgte Hinterlegung zu unterrichten.

Bei **Geldhinterlegungen** ist **Bareinzahlung** vorteilhaft, da das Einreichen von Schecks das Verfahren wesentlich verzögern kann.