

## Instandhaltung, ja! Nicht aber Verbesserung und Modernisierung der Mietsache.

**Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat entschieden, dass ein Vermieter nur zur Instandhaltung, nicht aber zur Verbesserung und Modernisierung der Mietsache verpflichtet ist. Aus diesem Grund braucht eine Wohnungstür nicht den neuesten Sicherheitsstandards anpassen, wenn die alte zwar geringere Sicherheitsanforderungen erfüllt, jedoch für die entsprechende Bauweise und Baujahr typisch ist (AG Berlin-Mitte, Urteil v. 06.09.12, Az. 27 C 30/12).**

**In dem Urteilsfall hatte die Mieterin einer Berliner Altbauwohnung wegen gehäufter Einbrüche in der Nachbarschaft ihre Wohnungstür mit einem zusätzlichen Spangenschloss ausgestattet. Diese Kosten wollten sie vom Vermieter ersetzt verlangen, der das jedoch verweigerte. Als Reaktion minderten Mieter die Miete. Das wiederum akzeptierte der Vermieter nicht. Zu Recht, wie das Gericht entschied: Ein Vermieter ist nur zur Instandhaltung, aber gerade nicht zu einer Verbesserung der Mietsache, also einer Modernisierung verpflichtet. Daran ändern auch der Standard der Wohnung und die Höhe des vereinbarten Mietzinses nichts. Ebenso wenig wie der Mieter einen Anspruch auf eine effizientere Heizung oder eine bessere Wärmedämmung hat, kann er vom Vermieter auch keinen verbesserten Sicherheitsschutz verlangen. Daher ist die Minderung nicht gerechtfertigt, so dass die einbehaltene Miete nachzuzahlen.**

**Bitte beachten Sie:**

**Grundsätzlich wird eine Wohnung so vermietet, wie sie an den Mieter übergeben wird. Selbst nach einem lang andauernden Mietverhältnis hat der Vermieter keine Pflicht, die Wohnung “nachzurüsten”. Tut er dies dennoch, so liegt in den meisten Fällen eine Modernisierung mit der Folge vor, dass der Mieter die Kosten der entsprechenden Maßnahme zu tragen hat.**