

ZfIR 2014, A 4

AG München: Mieter darf Markise anbringen

Der Schutz vor Sonne auf dem Balkon gehört als sozial übliches Verhalten zum berechtigten Wohngebrauch des Mieters. Ein solcher Schutz kann durch das Aufstellen eines Sonnenschirms nicht ausreichend erreicht werden, so dass ein Anspruch auf Anbringen einer Markise besteht, so das AG München in einer nun veröffentlichten rechtskräftigen Entscheidung (**AG München, Urt. v. 7.6.2013 – 411 C 4836/13**).

Ein Münchener Mieter, dessen Wohnung im dritten Obergeschoss liegt, wollte 2012 auf seinem in Richtung Süden weisenden Balkon eine Markise anbringen und bat seine Vermieterin um Zustimmung hierzu. Diese lehnte ab. Der Balkon sei komplett überdacht. Eine zusätzliche Beschattung sei durch einen Sonnenschirm möglich. Würde man einem Mieter das Anbringen einer Markise gestatten, hätten auch die anderen das Recht dazu und es käme zu einem völlig uneinheitlichen Erscheinungsbild des Hauses. Der Mieter er hob Klage vor dem AG München.

Die zuständige Richterin gab dem Mieter Recht und verurteilte die Vermieterin dazu, das Anbringen der Markise zu gestatten:

Der Mieter habe aus dem Mietvertrag ein Recht gegenüber der Vermieterin auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Grundsatz von Treu und Glauben gebiete es, dass die Vermieterin nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter Einrichtungen versage, die diesem das Leben in der Mietwohnung angenehmer gestalten könnten, und durch die die Vermieterin nur unerheblich beeinträchtigt und die Mietsache nicht verschlechtert werde.

Auf Seiten der Vermieterin sei natürlich deren Eigentumsrecht zu berücksichtigen, das sowohl vor optischen als auch ästhetischen Beeinträchtigungen schütze. Auf der anderen Seite sei das Recht des Mieters zu berücksichtigen, sich gegen Beeinträchtigungen seines Wohngebrauchs zu wehren.

Der Schutz vor Sonne auf dem Balkon gehöre als sozial übliches Verhalten zum berechtigten Wohngebrauch des Mieters.

Ein solcher Schutz könne durch das Aufstellen eines Sonnenschirms auf einem durch den darüber liegenden Balkon überdachten Balkon nicht ausreichend erreicht werden (wird ausgeführt). Das Aufstellen mehrerer Sonnenschirme sei nicht zumutbar, da damit der ohnehin kleine Raum des Balkons zu sehr verstellt werde. Außerdem sei davon auszugehen, dass das Aufstellen mehrerer Sonnenschirme auf dem Balkon statt der Anbringung einer Markise das Erscheinungsbild der Anlage stärker beeinträchtige.

Demgegenüber gewährleiste eine Markise den größtmöglichen Schutz gegen die Sonne, ohne die Nutzung des Balkons unzumutbar einzuschränken. Zwar werde eine derartige Markise bei ihrer Anbringung mit der Decke des darüber liegenden Balkons verschraubt und stelle somit eine bauliche Veränderung dar, die der Genehmigung des Vermieters bedürfe. Es stehe jedoch nicht im freien Ermessen des Vermieters eine solche Genehmigung hierzu zu verweigern. Der Vermieter habe vielmehr seine Zustimmung zu erteilen, wenn die Beeinträchtigung seines Eigentumsrechts gering sei und demgegenüber der Mieter in seinem üblichen Wohngebrauch zu stark eingeschränkt wäre.

Vorliegend habe der Mieter sich ausdrücklich bereit erklärt, die Markise so zu gestalten, wie die Vermieterin es wünsche.

Im Hinblick auf die bauliche Veränderung habe der Mieter zudem zugestanden, bei Auszug wieder den ursprünglichen Zustand des Balkons wiederherzustellen.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 04/14 vom 3.2.2014)