



Zustimmungspflicht des Vermieters zum Markisenanbau durch einen Mieter

12.02.2020 Fachinformation

Das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf hat mit Urteil vom 16. August 2019 (Az.: 410c C 193/18), veröffentlicht in ZMR 2019/965 f., entschieden, dass der Mieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur Anbringung einer Markise hat, sofern die Beeinträchtigung nur unerheblich ist (vier Bohrungen und Verschraubungen an der Unterseite der über dem Balkon befindlichen Loggia), die Mietsache nicht verschlechtert wird, kein Eingriff in das Wärmedämmverbundsystem erfolgen soll, die Arbeiten durch einen Fachbetrieb erfolgen und der Mieter sich verpflichtet, bei Mietende auf eigene Kosten den Rückbau inkl. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu bewirken.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall beehrten die Mieter Genehmigung zur Anbringung einer Markise. Die Befestigung sollte durch vier Bohrlöcher an der Unterseite der darüber liegenden Balkonloggia erfolgen. Die Ausführungen sollten durch einen Fachbetrieb erfolgen. Die Mieter wollten sich verpflichten sämtliche Kosten und bei Beendigung die Kosten des Rückbaus und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu tragen.

Die Genehmigung wurde allerdings nicht erteilt, mit der Begründung, dass eine Markise die puristisch erbaute Wohnanlage aus den Jahren 2016/2017 beeinträchtigen und das Wärmeverbundsystem beschädigen würde. Ein Sonnenschutz ließe sich auch durch Sonnenschirme erreichen. Dies wurde seitens der Mieter bestritten.

Entscheidungsgründe

Das Gericht hat entschieden, dass den klagenden Mietern gegen den Vermieter ein Anspruch auf Erteilung einer Zustimmung zur Anbringung der Markise gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zusteht. Es hat ausgeführt, dass der Vermieter die Genehmigung für Einrichtungen, die dem Mieter das Leben in der Mietwohnung angenehmer gestalten nur dann versagen darf, wenn der Vermieter nicht nur unerheblich beeinträchtigt und die Mietsache nicht verschlechtert wird. Grundsätzlich sind die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien in einem angemessenen Ausgleich zu bringen und abzuwägen. Dies sind einerseits das Eigentumsrecht des Vermieters (Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG) und das Besitzrecht des Mieters, das ebenfalls durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt wird.

Im zu entscheidenden Fall führte die Abwägung dazu, dass den Mietern die Anbringung der Markise zu genehmigen ist. Das Gericht hat dies damit begründet, dass sich die Verschattung des Balkons durch Sonnenschirme oder eine Klemmmarkise nicht im gleichen Umfang erzielen lässt bzw. mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung der Balkons verbunden ist. Ein einziger Sonnenschirm wird nicht reichen, um eine gleichwertige Verschattung zu erreichen. Des Weiteren ist der Eingriff in die Bausubstanz nur unerheblich. Die Kläger wollen die Markise an der Unterseite des darüber liegenden Balkons anbringen, das heißt, entgegen der Behauptung der Beklagten, wird das Wärmeverbundsystem des Gebäudes durch die Markise nicht tangiert, da dieses am Balkon nicht angebracht ist. Das Gericht sah auch keine erhebliche ästhetische Beeinträchtigung des Gebäudes. Aus diesem Grund musste der Vermieter somit die Markise genehmigen.

Downloads

02-20_zustimmung_markisenanbau_anlage	1.66 MB PDF
---------------------------------------	----------------

<https://bbu.de/beitraege/zustimmungspflicht-des-vermieters-zum-markisenanbau-durch-einen-mieter>