



Zulässige Anbringung von Dekorationsobjekten an der Wohnungseingangstür

30.11.2016 Fachinformation

Das Landgericht Hamburg hat durch Urteil vom 7. Mai 2015 (Az. 333 S 11/15, ZMR 2016/782 f.) entschieden, dass der Vermieter keinen Anspruch auf Unterlassung der Anbringung eines Dekorationsobjektes an der Wohnungstür des Mieters hat. Dies stellt keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar.

Das Landgericht Hamburg hatte über die Klage einer Vermieterin auf Entfernung von Dekorationsobjekten an der Wohnungseingangstür im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses zu entscheiden. Die Mieter hatten dort ein „Dekorationsobjekt“ mit der Aufschrift „Willkommen“ angebracht. Nach § 11 Nr. 1 c des Dauernutzungsvertrages bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn das Mitglied Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt. Das Landgericht Hamburg kommt zu dem Ergebnis, dass der Vermieterin kein Beseitigungsanspruch bzw. Unterlassungsanspruch hinsichtlich der Anbringung des streitigen Dekorationsobjektes gegenüber dem Mieter zusteht. Dem Vermieter steht ein solcher Anspruch nur bei einem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache zu, wenn der Mieter ihn trotz einer Abmahnung fortsetzt.

Kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache

Die Anbringung des hier streitigen Dekorationsobjektes stellt aber gerade keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. Selbst wenn nach der im Dauernutzungsvertrag enthaltenen Klausel des § 11 Nr. 1 c für die Anbringung die vorherige Zustimmung der Vermieterin erforderlich gewesen wäre, führt dies nicht zu einem Unterlassungs- bzw. Beseitigungsanspruch. Der Vermieterin steht allenfalls eine Ermessensentscheidung zu. Hierbei müssen jedoch die Interessen der Vermieterin aber auch die der Mieterin abgewogen werden. Die Abwägung ergibt nach Auffassung des Landgerichtes Hamburg, dass hier die Interessen der Mieterin, mit einer kleinen Dekoration an der Außenseite der Wohnungstür potenziellen Besuchern einen herzlichen Empfang zu signalisieren, die Interessen der Vermieterin – Freihalten des Treppenhauses von jeglicher Dekoration etc. – überwiegen.

Das Landgericht macht weiter Ausführungen zu den Flächen, die dem Mieter aufgrund des Mietvertrages zur Mitbenutzung zustehen, etwa Gemeinschaftsflächen des Hauses über die Wohnung hinaus. Auch diese, wie etwa auch das Treppenhaus, stehen dem Mieter zur Benutzung zu. Ihm muss hierüber der Zu- und Ausgang zur Mietwohnung ermöglicht werden.

Nutzungsmöglichkeiten von Namensschildern, Fußmatten etc. unterliegen einem Wandel

Die Nutzungsmöglichkeiten über die Anbringung eines Namensschildes zur Individualisierung der Wohnung hinaus, etwa durch Auslegung einer Fußmatte als Schmutzfänger etc. haben sich im Laufe der Zeit erweitert und unterliegen einer stetigen Fortentwicklung. Sowohl die Namensschilder sind größer geworden und teilweise individuell gestaltet, ebenso sind die Fußmatten nicht mehr bloße Fußabtreter, sondern auch Dekorationsobjekte.

Auch die Verkehrsauffassung bezüglich der Nutzungsmöglichkeit der Außenseite der Wohnungseingangstür unterlag einem Wandel. Ursprünglich erfüllte die Eingangstür vor allem eine bloße Abgrenzungs- und Zugangsfunktion. In der heutigen Zeit wird die Wohnungseingangstür zunehmend in der Oster- und Weihnachtszeit auch mit

entsprechenden Dekorationen genutzt.

Das Landgericht Hamburg hält auch das ganzjährige Anbringen eines Dekorationsobjektes als Erweiterung dieser Funktion für zulässig. Insbesondere wenn die streitige Dekoration neutral gehalten ist und unauffällig wirkt. Hier enthielt sie lediglich ein „Willkommen“ und keine weiteren Meinungsäußerungen. Ein Eingriff in den eigentlichen Bereich des Treppenhauses lag darüber hinaus auch nicht vor, da es auf den unmittelbaren Bereich des Eingangsbereichs der Wohnung beschränkt war.

Auf der anderen Seite berücksichtigt das Landgericht Hamburg jedoch, dass, auch wenn es sich lediglich um minimale Beeinträchtigungen handelt, andere Bewohner ebenfalls Veranlassung sehen könnten, derartige Objekte anzubringen bzw. sich hierüber zu beschweren. Hieraus könnte eine Mehrbelastung der Mitarbeiter der Vermieterin entstehen. Dazu wurden jedoch keine konkreten Anhaltspunkte dargelegt. Gleiches gilt für die Gefahr der Erhöhung der Brandgefahr durch derartige Objekte.

Im Ergebnis gab das Landgericht Hamburg hier den Interessen der Mieter den Vorzug, da sich aus der konkreten Anbringung keine Beeinträchtigung und keine konkreten weiteren Schwierigkeiten für die Vermieterin ergaben.

Downloads

lg_hamburg_urteil

203.89 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/zulaessige-anbringung-von-dekorationsobjekten-der-wohnungseingangstuer>