



HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert

Markise – Hat der Mieter Anspruch auf Genehmigung?

Die Beantwortung der Frage, ob der Mieter einer Wohnung mit Terrasse oder Balkon berechtigt ist, als Sonnenschutz eine Markise zu montieren bzw. ob der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung des Vermieters zur Montage der Markise hat, ist nach der Rechtsprechung von den konkreten Umständen des Einzelfalles abhängig.

Da eine Markise am Gebäude befestigt werden muss (z.B. mit Dübeln und Schrauben), stellt dies eine bauliche Veränderung dar, die der Genehmigung des Vermieters bedarf. Allerdings hat der Mieter einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer solchen Genehmigung, wenn die Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters gering ist, z.B. weil sich der Mieter bereit erklärt hat, die Montage fachgerecht durchführen zu lassen, auf die Gesamtansicht der Fassade Rücksicht zu neh-

men und bei seinem Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Insofern gebietet es der Grundsatz von Treu und Glauben, dass der Vermieter dem Mieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund Einrichtungen verbietet, die dem Mieter das Leben in der Mietwohnung angenehmer gestalten können (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 26.05.1993, 1 BvR 208/93, NJW 1993 S.2035).

Daher ist der Vermieter in diesem Fall zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet, wenn der Mieter andernfalls in seinem üblichen Wohngebrauch zu stark eingeschränkt wäre z.B. weil ein Sonnenschirm wegen der Lage des Balkons keinen ausreichenden Sonnenschutz bieten würde (AG München, Urteil v. 07.06.2013, 411 C 4836/13, ZMR 2014 S.459). Anders ist die Rechtslage nach

einem neuen Urteil des AG Köln, wenn die Markise zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung der puristisch erbauten modernen Wohnanlage mit klaren Strukturen und Linien führen würde, die Montage zudem mit negativen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden wäre (Durchbohrung des Wärmeverbundsystems der Außenmauer) und der Mieter einen ausreichenden Sonnenschutz durch „mildere Mittel“ erreichen kann, weil ausreichend Platz zum Aufstellen auch größerer Sonnenschirme (z.B. stabiler Ampelsonnenschirme) oder eines mobilen Pavillons vorhanden ist. In diesem Fall ergibt sich aus der vorzunehmenden Interessenabwägung kein Vorrang der Interessen des Mieters gegenüber den Interessen des Eigentümers (AG Köln, Urteil v. 09.08.2017, 201 C 62/17, ZMR 2018 S.56).

Anfechtung des Mietvertrages – Mieter muss Anwaltskosten, aber keine Maklerkosten zahlen

Täuscht der Mieter den Vermieter bei Anbahnung des Mietvertrages über seine Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, z.B. durch falsche Angaben in der vor Abschluss des Mietvertrages abgegebenen Selbstauskunft, liegt eine vorvertragliche Pflichtverletzung vor, die den Vermieter zur Anfechtung des Mietvertrages bzw. zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Aufgrund dieser Pflichtverletzung

muss der Mieter dem Vermieter die dadurch verursachten Anwalts- und Gerichtskosten erstatten, die der Vermieter für die Kündigung bzw. Anfechtung des Mietvertrages und das gerichtliche Räumungsverfahren aufgewendet hat.

Dagegen hat der Vermieter gegen den Mieter nach einem Urteil des AG Köln keinen Anspruch auf Erstattung der Maklerkosten, da eine wirksame

Anfechtung des vermittelten Vertrages den Provisionsanspruches des Maklers entfallen lässt (so bereits BGH, Urteil v. 08.05.1980, IVa ZR 1/80) und der Vermieter daher nicht zur Zahlung einer Maklerprovision verpflichtet war. Sofern er diese Provision bereits gezahlt hat, steht im gegen den Makler ein Anspruch auf Rückerstattung zu (AG Köln, Urteil v. 07.06.2017, 214 C 219/16, ZMR 2018 S.57).