

**Zum Thema: Balkonanbau und Mietminderung**  
Nach Ausbau des Dachgeschosses und Balkonanbau beschwert sich nun die darunter wohnende Mietpartei, dass wegen des neuen Balkons eine Verschattung ihrer Wohnung bzw. des Balkons eingetreten sei. Wegen dieser Verschlechterung begehrt die Mieterin jetzt eine Minderung. Herr Meister will wissen, ob die Mieterin Recht hat.



*RAin Martina  
Westner  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN*

Zunächst ist zu sagen, dass der Ausbau eines Dachgeschosses als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b Nr. 7 BGB von Mietern grundsätzlich zu dulden ist. Diese Duldungspflicht schließt jedoch nicht aus, dass wegen eventuell dadurch eingetretener Verschlechterung der Wohnsituation ein Minderungsrecht gemäß § 536 Abs. 1 BGB trotzdem gegeben sein kann. Vorliegend ist daher zu prüfen, ob die bauliche Veränderung tatsächlich dazu führt, dass die Wohnung und/oder der Balkon erheblich an Helligkeit eingebüßt haben. In einem dem LG Berlin (B.v.12.4.2019; 66 S 14/19) vorgelegten vergleichbaren Fall, konnte der Mieter nicht beweisen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung eingetreten war. Das Gericht hatte bei seiner Entscheidung berücksichtigt, dass je nach Jahreszeit die Sonneneinstrahlung unterschiedlich ausfällt und somit im Frühjahr und Herbst eine Verschattung gerade nicht festzustellen war. Für den Sommer, wenn die Sonne den Höchststand erreicht, vertrat das Gericht sogar die Auffassung, dass der vorgebaute Balkon eine Art Sonnenschutz darstellt. Wegen dieser Umstände hat das Gericht allenfalls eine unerhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mieträume angenommen. Diese berechtigt aber nicht zu einer Mietminderung.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

