



Nr. 49 vom 02.12.2020



Die Expertenrunde

zum Thema:

Weihnachtliche Dekoration durch Mieter

*Meine Mieterin fragt an, ob sie an die
Wohnungstür und/oder am Balkon
Weihnachtsschmuck anbringen darf.
Muss ich das dulden?*



RA Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Es ist inzwischen ein weit verbreitetes Phänomen, dass regelmäßig zur Vorweihnachtszeit Lichterketten, Weihnachtskränze und Ähnliches nicht nur innerhalb der Wohnung, sondern auch im Außenbereich, z.B. an der Wohnungstür, angebracht werden. Der vertragsgemäße Gebrauch durch die Mieter erstreckt sich aber in erster Linie auf den räumlichen Bereich der gemieteten Wohnung. Dem Treppenhaus kommt demgegenüber nicht eine vergleichbare Bedeutung zu. Hier erstreckt sich das Recht des Mieters lediglich auf das Recht zur Mitbenutzung. Dennoch können nach Auffassung des LG Hamburg Mieter ihre Wohnungstür saisonal dekorieren, wenn es sich um einen dezenten Weihnachtsschmuck handelt (LG Hamburg, Urteil vom 07.05.2015, 333 S11/15). Die Substanz der Tür darf allerdings nicht – etwa durch Einschlagen von Nägeln – beschädigt werden. Aus brandschutzrechtlichen Gründen dürfen aber keine leicht entzündlichen Dekomaterialien wie Strohebinde, Papierdeko oder getrocknete Adventskränze verwendet werden. Auch Lichterketten auf dem Balkon können noch vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt sein, da es sich um eine inzwischen weit verbreitete Sitte handelt, in der Zeit vor und nach Weihnachten Fenster und Balkon mit elektrischer Beleuchtung zu schmücken. So entschied zumindest das LG Berlin (Urteil vom 01.06.2010, 65 S 390/09). Auch hier darf aber die Gebäudesubstanz nicht beschädigt werden. Im Sinne der Rücksichtnahme müssen Mieter auch dafür sorgen, dass die Lichter ab 22 Uhr abgeschaltet werden. Bei Wohnungseigentümergeinschaften ist aber Vorsicht geboten, da das Anbringen von Lichterketten mitunter als genehmigungspflichtige bauliche Veränderung angesehen wird. So urteilte das LG Köln, dass eine mit Kabelbindern und Tesafilm angebrachte Lichterkette an Balkongeländer eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG darstellt, die die übrigen Wohnungseigentümer mehr als nur unerheblich beeinträchtigt (Beschluss vom 11.02.2008, 29 T 205/06). Dies müsste im Zweifel mit dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung abgestimmt werden.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. 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 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

