
Datum: 09.08.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 62/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0809.201C62.17.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die von der Beklagten zu erteilende Erlaubnis zur Installation einer Markise.

2

Der Kläger mietete von der Klägerin mit Mietvertrag vom 02.06.2016 eine 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft C.-Straße 00 in 00000 Köln nebst einer zum Innenhof liegenden und nach Süden ausgerichteten, nicht überdachten Terrasse. Bei dem in Rede stehenden Mietshaus handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahre 2016, dessen Fassade mit einem Wärmeverbundsystem errichtet worden ist. Der Kläger ist Erstmietter der Wohnung.

3

Mit Schreiben vom 09.06.2016 und 10.06.2016 bat der Kläger die Beklagte darum, ihm die Zustimmung zur fachgerechten Installation einer Markise mit den Maßen 6,50 m - 7 m Länge über der zur Wohnung gehörigen Terrasse zu erteilen. Der Kläger bot dabei eine enge Zusammenarbeit mit der Beklagten im Hinblick auf Form, Farbe und Art der Markise an und wollte sich zudem verpflichten, die Markise bei seinem Ausbau fachgerecht zurückbauen zu lassen. Die Zustimmung lehnte die Beklagte mit Schreiben vom 14.07.2016 ausdrücklich ab.

4

Der Kläger behauptet, dass die Terrasse bei entsprechenden Witterungsverhältnissen ganztägig von der Sonne beschienen werde, sodass eine Nutzung im Sommer aufgrund der damit einhergehenden Temperaturen sowie der UV-Strahlenbelastung im Hinblick auf gesundheitliche Bedenken nicht möglich sei. Allein eine Markise sei für einen ausreichenden Sonnenschutz geeignet, da aufgrund der Größe der Terrasse ansonsten mehrere Sonnenschirme aufgestellt werden müssten, welche Platz verschwenden würden und anfällig für ein Zusammenbrechen unter Windeinfluss wären. Er behauptet, dass die Fassade durch die Anbringung einer Markise nicht verschlechtert würde, zumal bereits durch die Installation von Außenleuchten Bohrungen in der Außenfassade vorgenommen worden seien.

Der Kläger beantragt, 6

die Beklagte zu verurteilen, ihm zu gestatten, eine Markise von 6,50 m - 7,00 m Länge über seiner Terrasse in der Wohnung im Erdgeschoss in der C.-Straße 00, 00000 Köln, fachgerecht anbringen zu lassen. Er verpflichtet sich bei Auszug die Markise zurück zu bauen. 7

Die Beklagte beantragt, 8

die Klage abzuweisen. 9

Sie behauptet, sie habe wegen der energetischen Bauweise des Gebäudes ein besonderes Interesse an der Unversehrtheit des Gebäudes und der Wahrung der energetischen Vorzüge. Die Installation einer Markise sei nur durch die Beschädigung der Fassade möglich. Zur Verankerung der Markise würde die 15 cm starke Isolierschicht der Fassade von mindestens zwölf Schrauben durchbohrt und somit beschädigt werden, um Stahlanker in der Betondecke zu befestigen. Die Montage würde darüber hinaus den Farbanstrich beschädigen sowie den Putz der Fassade, während die Stahlanker in der kalten Jahreszeit zu Kältebrücken im Mauerwerk führen würden. Das Gebäude sei zudem bewusst im puristischen Stil gebaut worden, eine Markise würde die Optik dieses Bildes stören. Zudem würden die Rückbaukosten die Installationskosten deutlich übersteigen. Sie ist der Ansicht, dass dem Kläger zumutbar sei, auf mildere Mittel wie das Aufstellen von Ampelschirmen oder freistehenden Markisen/Pavillons zurückzugreifen. 10

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 11

Entscheidungsgründe 12

Die zulässige Klage ist unbegründet. 13

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Gestattung der Installation einer Markise an der von ihm gemieteten Terrassenwohnung. Ein solcher Anspruch resultiert insbesondere nicht aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. 14

Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu kann die Erlaubnis zur Anbringung einer Markise gehören, wenn eine ausreichende Beschattung von Außenbereichen der Wohnung auf anderem Wege nicht zu erreichen oder nicht zumutbar ist (vgl. AG München, Endurteil vom 07.06.2013 – 411 C 4836/13, zitiert nach beckonline.de). Denn der das Vertragsrecht beherrschende Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gebietet, dass der Vermieter 15

dem Mieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund Einrichtungen versagen darf, welche diesem das Leben in der Mietwohnung angenehmer gestalten können, und durch die der Vermieter nur unerheblich beeinträchtigt und die Mietsache nicht verschlechtert wird (AG München, a.a.O.).

In diesem Zusammenhang sind die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen. Denn Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG schützt nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters. Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S.1 GG (vgl. BVerfG, Beschluss vom 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1). Auf der einen Seite ist somit das grundrechtlich geschützte Recht des Mieters zu berücksichtigen, sich vor Beeinträchtigungen seines Wohngebrauchs zu schützen. Auf der anderen Seiten ist das ebenfalls grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht des Vermieters zu berücksichtigen, das sowohl den Schutz vor optischen und ästhetischen Beeinträchtigungen als auch den Schutz der Bausubstanz beinhaltet. 16

Vorliegend überwiegt das Interesse der Beklagten an der Unversehrtheit des Mietobjekts, zumal der Kläger das von ihm erstrebte Ziel, ausreichenden Sonnenschutz auf der Terrasse zu erhalten, auch durch gleich geeignete, aber mildere Mittel erreichen kann. 17

Vorliegend müsste die Markise bei ihrer Installation oberhalb der Terrassenfenster durch eine Durchbohrung des Wärmeverbundsystems im Mauerwerk angebracht werden, was eine bauliche Veränderung des Gebäudes darstellt. Zwar handelt es sich bei einem solchen Einbau einer Markise nur um einen verhältnismäßig geringen Eingriff in die Bausubstanz, doch ist vorliegend zu beachten, dass es sich bei dem Objekt um eine puristisch erbaute moderne Wohnanlage aus dem Jahr 2016 handelt. Diese Bauweise zeichnet sich durch klare Strukturen und Linien aus, was auch aus den vorgelegten Lichtbildern hervorgeht (siehe Anlage K 2, Bl. 33 ff. d.A.). Die Wohnanlage ist offen gestaltet, die streitgegenständliche Terrasse liegt im Innenhof der Anlage und ist einsehbar. Die Erhaltung der Optik der Wohnanlage im vorgegebenen architektonischen Stil wäre bei Anbringung einer Markise nicht möglich; vielmehr würde eine solche Installation den einheitlichen Gebäudeeindruck mit seinem modernen Charakter verändern. Der Einwand des Klägers, es hätten schon Bohrungen zur Installation von Außenbeleuchtungen an der Außenfassade stattgefunden, kann in der streitgegenständlichen Situation nicht greifen, da diese allein schon aus Sicherheitsgründen erforderlich und im Gegensatz zu einer Markise zwingend notwendig sind. Soweit der Kläger im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 26.07.2017 nunmehr erstmalig ausführt, dass andere Mieter auch Markisen nutzen würden, ist der Vortrag gemäß § 296a S. 1 ZPO verspätet. 18

Zwar gehört auch der vom Kläger geltend gemachte Schutz vor Sonne auf der gemieteten Außenanlage zum berechtigten Wohngebrauch des Mieters, zumal der Kläger vorliegend auch bereit wäre, in enge Abstimmung mit dem Vermieter bezüglich Form, Farbe und Art der Markise zu treten und den fachgerechten Rückbau im Falle seines Auszugs zuzusagen. Da der Kläger aber über den bloßen Sonnenschutz hinaus keine substantiierten weiteren Gründe anführt, die sein Interesse gegenüber dem der Beklagten als gewichtiger erscheinen lassen, überwiegt vorliegend das Interesse des Eigentümers und Vermieters an der Optik und Unversehrtheit seines Objekts. In der streitgegenständlichen Situation bietet die Terrasse ausreichend Platz, um auf alternative Sonnenschutzmöglichkeiten zurückzugreifen. Ein großer Sonnenschirm oder ein mobiler Pavillon stellen mildere Mittel zur Erreichung des gewünschten Zieles dar und bieten auch bei einer nach Süden ausgerichteten Terrasse, ausreichend Schutz, um die Mietsache in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten 19

Zustand zu versetzen.

Es ist dem Kläger auch zumutbar, auf andere Sonnenschutzalternativen verwiesen zu werden, da diese ebenso sozial üblich eingesetzte Mittel gegen Sonneneinstrahlung darstellen und nicht als unzumutbare Einschränkung betrachtet werden können. Der Handel bietet ausreichend große und stabile Ampelsonnenschirme an, sodass der Einwand, Windböen würden die Stabilität gefährden, ins Leere geht. Die Terrassenfläche ist ausweislich der vorgelegten Lichtbilder auch so groß, dass das Aufstellen mehrerer Schirme ihre Nutzung nicht einschränkt. Zudem ist dem Beklagten auch zumutbar, einen keinerlei Platz verschenkenden Pavillon aufzustellen (vgl. Bl. 35 d.A.). Dieser muss entgegen seinen Angaben im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 26.07.2017 auch nicht notwendigerweise an der Hausfassade angebracht werden, sondern kann auch durch entsprechende Gewichte am Boden haltbar gemacht werden. 20

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 21

Streitwert: 1.500,00 EUR 22

Rechtsbehelfsbelehrung: 23

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 24

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 25

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 26

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 27

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 28

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 29

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 30

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 31

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

