



75 Jahre
Demokratie
lebendig



Deutscher Bundestag
Petitionsausschuss
Die Vorsitzende

Herrn
Götz Hildebrandt
Hajo-Unken-Str. 45
26789 Leer (Ostfriesland)

Berlin, 29. September 2023
Bezug: Ihre Eingabe vom
27. Juni 2022;

Anlagen: 1

Martina Stamm-Fibich, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Telefon: +49 30 227-35257
Fax: +49 30 227-36027
vorzimmer.peta@bundestag.de

Sehr geehrter Herr Hildebrandt,

der Deutsche Bundestag hat Ihre Petition beraten und am
28. September 2023 beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen.

Er folgt damit der Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses
(BT-Drucksache 20/8461), dessen Begründung beigelegt ist.

Mit dem Beschluss des Deutschen Bundestages ist das
Petitionsverfahren beendet.

Mit freundlichen Grüßen

Martina Stamm-Fibich



Pet

26789 Leer (Ostfriesland)

Mietrecht

Beschlussempfehlung

Das Petitionsverfahren abzuschließen.

Begründung

Der Petent fordert eine gesetzliche Regelung, nach der es Mietern ohne Zustimmung des Vermieters erlaubt ist, Anbauten an der Fassade des Gebäudes anzubringen, in dem sich die gemietete Wohnung befindet.

Zur Begründung seines Anliegens trägt der Petent im Wesentlichen vor, dass der Klimawandel ungesunde Hitze verstärke und natürliche Prozesse mit negativen Folgen für die Gesundheit verändere. Zudem hätten immer mehr Menschen Allergien. Sie seien daher in ihren Wohnungen auf entsprechende Schutzmaßnahmen wie Außenjalousien, Rollläden, Pollenfilter und sonstige Anbauten, wie etwa Klima- und Filtergeräte, angewiesen. Das finanzielle oder ästhetische Interesse des Vermieters an der Fassade habe hinter dem Schutz der Gesundheit des Mieters zurückzustehen. Dies gelte zumindest insoweit, als durch die Montage die Bausubstanz nicht mehr als nötig beeinträchtigt werde.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Der Bitte des Petenten um Veröffentlichung seiner Eingabe auf der Internetseite des Deutschen Bundestages hat der Ausschuss nicht entsprochen.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen.

Der Petitionsausschuss stellt zunächst klar und betont, dass das Wohnraummietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) das Ziel verfolgt, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen der Mieter einerseits und den Interessen der Vermieter andererseits herzustellen. Dazu gehört auch der Ausgleich zwischen dem vermierterseitigen Interesse, die Mietsache in ihrem ursprünglichen Zustand zu belassen und nachteilige Veränderungen zu verhindern, und dem Interesse der



noch Pet

Mieter, die Mietsache entsprechend der eigenen Vorlieben und Vorstellungen anzupassen und zu gestalten.

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnung zur Ausübung des vertragsgemäßen Gebrauchs zu überlassen (§ 535 Absatz 1 BGB). Im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs darf der Mieter Einrichtungen errichten und installieren, die ohne eine wesentliche Substanzbeschädigung oder sonstige wertmäßige Veränderung der Mietwohnung wieder entfernt werden können, soweit auch sonstige Interessen des Vermieters nicht tangiert werden. Für die Anbringung solcher Einrichtungen bedarf es keiner Zustimmung des Vermieters. Was jeweils zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört, bestimmt sich primär nach den vertraglichen Vereinbarungen der Mietvertragsparteien. Wurden keine Vereinbarungen getroffen, so ist der Umfang der vertragsgemäßen Nutzung anhand der Verkehrsanschauung zu bestimmen.

Bauliche Veränderungen der Mietsache hingegen sind nach Feststellung des Ausschusses grundsätzlich nicht von der vertragsgemäßen Nutzung umfasst. Um eine bauliche Veränderung handelt es sich, wenn in die bauliche Substanz der Mietsache eingegriffen wird oder wenn die Veränderung nach außen optisch in Erscheinung tritt. Durch bauliche Veränderungen greift der Mieter in das Eigentum des Vermieters an der Mietsache ein. Aus diesem Grund setzt eine bauliche Veränderung die Zustimmung des Vermieters voraus.

In diesem Zusammenhang weist der Ausschuss darauf hin, dass der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung hat, von wenigen Ausnahmen nach § 554 BGB abgesehen (zum Beispiel Maßnahmen zur Barrierereduzierung). Die Erteilung der Erlaubnis zu baulichen Veränderungen steht grundsätzlich im Ermessen des Vermieters. Ist an der Mietwohnung nach Maßgabe des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) Wohnungseigentum begründet worden, ist weiterhin zu beachten, dass die bauliche Veränderung auch einer Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf (§ 20 Absatz 1 WEG). In diesem Fall kann der Mieter aber lediglich verlangen, dass der Vermieter eine entsprechende Beschlussfassung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer herbeizuführen versucht. Verweigert die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Zustimmung, kann auch der Vermieter keine entsprechende Erlaubnis gegenüber dem Mieter erteilen.



noch Pet

Der Ausschuss unterstreicht, dass bei der Beurteilung der Frage, ob der Vermieter der baulichen Veränderung zustimmen beziehungsweise bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Antrag auf Zustimmung stellen muss, eine umfassende Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und denen des Mieters erforderlich ist. Auf Seiten der Vermieter ist zu berücksichtigen, dass ihnen grundsätzlich die Befugnis zusteht, mit ihrem Eigentum nach Belieben zu verfahren. Sie haben daher grundsätzlich ein schützenswertes Interesse, die Mietsache in dem mit Abschluss des Mietvertrags vereinbarten Zustand zu belassen. Zugunsten der Mieter ist zu berücksichtigen, dass sie ein berechtigtes Interesse haben können, die Mietwohnung nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und zu verändern. Daneben sind auch die Interessen weiterer Mieter oder Nachbarn zu berücksichtigen.

Insgesamt lässt sich die Frage, ob der Vermieter dem Anbau von Jalousien, Rollläden etc. oder Klima-/Filtergeräte zustimmen beziehungsweise die Zustimmung bei der Eigentümergemeinschaft beantragen muss, nicht generell beantworten. Hierbei kommt es auf die Umstände des konkreten Einzelfalls an:

So hat das Landgericht Hamburg mit Urteil vom 2. Februar 2006 - 334 S 39/05 - entschieden, dass dem Mieter ein Anspruch auf Zustimmung zur Anbringung von Außenrollläden an einem Balkonfensterelement einer Erdgeschoßwohnung mit Rücksicht auf das Sicherheitsbedürfnis des Mieters und den verdeckten Anbringungsort zusteht, nicht aber für die übrigen Fenster. Bei baulichen Veränderungen an diesen könnten zum einen Substanzschäden aufgrund von Witterungseinflüssen nicht zuverlässig ausgeschlossen werden. Zum anderen würden die deutlich hervorstehenden Rollladenkästen das bisher einheitliche Bild der Fassade deutlich optisch stören. Diese Beeinträchtigungen müsse der Vermieter nicht hinnehmen.

In einem anderen Fall hat das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf mit Urteil vom 16. August 2019 - 410c C 193/18 - entschieden, dass der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur Anbringung einer Markise habe, wenn die Beeinträchtigung nur unerheblich sei, die Mietsache nicht verschlechtert werde und mit der Anbringung kein Eingriff in das Wärmedämmverbundsystem erfolge. Weitere Voraussetzungen seien, dass die Arbeiten durch einen Fachbetrieb erfolgen und der Mieter sich verpflichte, bei Ende des Mietverhältnisses auf eigene Kosten den Rückbau inklusive Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu bewirken. Gemäß dem vom Petenten angeführten Urteil des Amtsgerichts Zeitz vom 16. September 1997 - 4 C 297/97 -



noch Pet

steht dem Mieter ein Anspruch auf Zustimmung zur Anbringung von Außenjalousien zu, wenn diese dem Schutz vor Einbruch, Schall und Lichteinfall dienen und das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt werde.

Der Petitionsausschuss hält die dargelegte Rechtslage für sachgerecht und angemessen. Seiner Überzeugung nach wird durch die gesetzlichen Regelungen zur Veränderung der Mietsache bereits ein angemessener Ausgleich zwischen der Freiheit der Vermieter, über den Zustand der Mietsache zu entscheiden, sowie dem berechtigten Mieterinteresse an einer den eigenen Vorstellungen entsprechenden Anpassung der Mietsache, geschaffen. Aus diesem Grund vermag der Ausschuss keinen gesetzgeberischen oder anderweitigen parlamentarischen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe zu erkennen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Bemerkungen

Die Beurteilung durch den Petitionsausschuss fasst die Ist-Situation zusammen. Sie leuchten die bestehenden Gesetze aus und haben weitere Rechtsurteile angefügt.

Nicht aber sind sie darauf eingegangen was Klimawandel bedeutet. Sie haben in Gänze die angefügten Beispiele ignoriert die darlegen wie es derzeit auf dem Wohnungsmarkt aussieht. Sie haben nicht rekapituliert, dass es trotz dem AG Zeitz Urteil 1997 doch noch weitere Gerichtsverfahren brauchte, also offenbar keine Klarheit besteht. Eigentumsinteressen selbst in diesen aktuelleren Urteilen überwogen, so dass Mietenden zwar zu ihrem Recht kommen könnten, wenn sie den gesamten Prozess durchlaufen wollten und Einschränkungen hinnehmen würden.

Den §554 BGB um den Begriff Hitzeschutz zu ergänzen, wäre zeitgemäß gewesen und hätte der Gewichtung der Artikel im Grundgesetz entsprochen. Barrierereduzierung ist dort im übrigen nur im Zusammenhang mit Menschen mit Behinderungen aufgeführt – und nicht allgemein zum Schutz der Gesundheit. Der Petitionsausschuss hat die entscheidenden Stellen verkürzt dargestellt bzw. ignoriert.

So ist schon der erste Satz ein kleiner Schocker: „...Anbauten an der Fassade.“ klingt doch gleich viel dramatischer als Fenster und Türen. Welcher Abgeordnete sich spart das Original zu lesen, wird hier schon in einer klare Richtung gelenkt.

Artikel 2 Absatz 2 GG

- (2) Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit. Die Freiheit der Person ist unverletzlich. In diese Rechte darf nur auf Grund eines Gesetzes eingegriffen werden.

Artikel 14 GG

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

§554 Absatz 1 BGB

- (1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.