

**Amtsgericht München**

132267

Az.: 472 C 7527/12



**IM NAMEN DES VOLKES**

In dem Rechtsstreit

[Redacted]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

[Redacted]

gegen

[Redacted]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[Redacted]

wegen Vornahme einer Handlung

erlässt das Amtsgericht München durch den [Redacted] am 11.07.2012 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 11.07.2012 folgendes

**Endurteil**



Läpple  
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 11.07.2012

Güllüce, JAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



---

Geschäftsnummer: 472 C 7527/12

- I. **Die Beklagte wird verurteilt, die äußere Balkonverglasung in der Brecherspitzstraße 3, 4. Obergeschoss, Wohnungs-Nr. 8, 81541 München, bestehend aus 2 Schiebefenstern, fachgerecht zu entfernen und den ursprünglichen Zustand herzustellen.**
- II. **Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.**
- III. **Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von EUR 3.000,00 vorläufig vollstreckbar.**
- IV. **Der Streitwert wird festgesetzt auf EUR 2.000,00.**

---

Geschäftsnummer: 472 C 7527/12

### Tatbestand

Die Parteien streiten den Rückbau einer Verglasung am Balkon der Mietwohnung der Beklagten.

Die Parteien verbindet ein Mietvertrag vom 09.11.1984 über die von der Beklagten bewohnten streitgegenständlichen Wohnung in dem Anwesen Brecherspitzstraße 3, 81541 München. Unter § 7 Abs. 2 des Mietvertrages ist folgendes vereinbart:

*„Bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen oder Anlagen darf der Mieter ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.“*

Ohne Zustimmung des Klägers ließ die Beklagte auf dem von ihr angemieteten Balkon eine ganzflächige Verglasung anbringen. Die Beklagte wurde von der früheren Hausverwaltung des Klägers mit Schreiben vom 29.07., 09.11., 17.11.2009, 05.05. und 08.07.2010 jeweils mit Fristsetzung aufgefordert, die Balkonverkleidung zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Eine nachträgliche Genehmigung wurde ausdrücklich abgelehnt. Mit Brief des vormaligen Beklagtenvertreters ließ die Beklagte bestätigen, dass sie bereit sei, die Verglasung zu entfernen. Im Hinblick auf anstehende Renovierungsarbeiten an sämtlichen Balkonen des Anwesens wurde der Beklagten nachgelassen, die Demontage nach Ablauf der ersten Woche nach Gerüstaufstellung durchzuführen. Nach Durchführung der Fassadensanierung im Juni 2011 montierte die Beklagte die Balkoneinhaltung wieder.

Der Kläger ist der Ansicht, dass bereits nach der vertraglichen Regelung § 7 Abs. 2 des Mietvertrages vom 09.11.1984 die Beklagte zum Rückbau verpflichtet sei. Ferner stelle der Eingriff der Beklagten in die Fassade des Anwesens eine Störung des klägerischen Eigentums dar, so dass ein Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB bestehe.

**Der Kläger beantragt daher:**

**Die Beklagte wird verurteilt, die äußere Balkonverglasung in der Brecherspitzstraße 3, 4. Obergeschoss, Wohnungs-Nr. 8, 81541 München, bestehend aus 2**

---

Geschäftsnummer: 472 C 7527/12

**Schiebefenstern, fachgerecht zu entfernen und den ursprünglichen Zustand herzustellen.**

**Die Beklagte beantragt:**

**Klageabweisung.**

Die Beklagte bestreitet das Anbringen der Balkonverglasung nicht. Diese sei jedoch bereits im November 2006 von einem von der Beklagten beauftragten Handwerker fachmännisch errichtet worden. Durch die fachmännische Installation der Balkonverglasung sei eine Besitzbeeinträchtigung nicht gegeben. Die Verglasung könne jederzeit entfernt werden, ohne nur die geringsten Spuren zu hinterlassen. Der Balkon sei somit nicht baulich verändert worden. Demnach ist eine Beeinträchtigung des Eigentumsrechts des Klägers nicht gegeben. Die Verglasung des Balkons beeinträchtige auch nicht das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage. Darüber hinaus verstoße die Verglasung auch nicht gegen öffentliches Baurecht. Außerdem gleiche die Verglasung einen Mangel der Mietwohnung aus. Die Fenster der Mietwohnung seien nahezu 20 Jahre alt und verschlissen, insbesondere undicht, deshalb winddurchlässig und gäben zu viel Wärme ab. Dieser Wohnungsmangel werde durch die Verglasung geheilt. Es bestehe daher eine Duldungspflicht des Klägers, da die Verglasung zu einer Verbesserung der Wohnqualität führe.

Die Beklagte ist der Rechtsansicht, dass die Parteien im Rahmen des Mietverhältnisses zu gegenseitiger Rücknahme verpflichtet seien (§ 241 Abs. 2 BGB). Eine Rückbaupflicht bestehe somit nicht.

Das Gericht hat keinen Beweis erhoben.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird verwiesen auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie das Protokoll der öffentlichen Verhandlung vom 11.07.2012.

### Entscheidungsgründe

1. Die zulässige Klage ist begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückbau der Balkonverglasung aus § 535 BGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Mietvertrages vom 09.11.1984.

Vorgenannte Klausel lautet wie folgt:

*„Bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen oder Anlagen darf der Mieter ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.“*

Die tatbestandlichen Voraussetzungen der vertraglichen Regelung von § 7 Abs. 2 des Mietvertrages vom 09.11.1984 sind erfüllt. Eine schriftliche Einwilligung des Vermieters zur baulichen Veränderung des Balkons liegt hier (unstreitig) nicht vor. Darüber hinaus handelt es sich bei der Einhausung des Balkons auch um eine bauliche bzw. sonstige Änderung der Mieträume, da es sich bei der Einhausung des Balkons um eine dauerhafte und nicht nur vorübergehende Veränderung der Mietsache handelt. Insoweit spielt es keine Rolle, ob -wie von der Beklagten vorgetragen- die Verglasung einen Mangel der Mietwohnung ausgleicht. Ein damit evtl. korrelierender Anspruch der Beklagten auf Mängelbeseitigung steht nicht im Zusammenhang mit dem Beseitigungsanspruch des Klägers, der mit der Klage geltend gemacht hat. Demnach war das von der Beklagten angebotene Sachverständigengutachten nicht zu erholen.

Im Übrigen steht dem Kläger über den vertraglichen Anspruch hinaus noch ein Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB zu. Eine Duldungspflicht des Klägers gem. § 1004 Abs. 2 liegt nicht vor.

Die Beklagte ist demnach zum Rückbau der Balkonverglasung verpflichtet.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.



---

Geschäftsnummer: 472 C 7527/12

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist auf § 709 ZPO zurückzuführen.

Der Streitwert folgt aus den geschätzten Kosten der Rückbaumaßnahme.

