

**Amtsgericht Fürstenfeldbruck**  
Abteilung für Zivilsachen



Amtsgericht Fürstenfeldbruck PF 1141, 82241 Fürstenfeldbruck

Frau Rechtsanwältin  
Nicole Brabant  
Bavariaring 16  
80336 München

für Rückfragen:  
Telefon: 08141/511-205  
Telefax: 08141/511-196  
Zimmer: 224

Sie erreichen die zuständige Stelle am besten:  
Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihr Zeichen  
180704

Bitte bei Antwort angeben  
Akten- / Geschäftszeichen  
4 C 1746/17

Datum  
24.09.2020

In dem Rechtsstreit  
Gemeinde Gröbenzell / J. Tatti, C.  
wg. Beseitigung

Sehr geehrte Frau Rechtsanwältin Brabant,

anbei erhalten Sie eine beglaubigte Abschrift des Urteils vom 24.09.2020 und eine Abschrift des Urteils vom 24.09.2020.

Mit freundlichen Grüßen

Hammerschmid, JHSekr'in  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Datenschutzhinweis:**

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter  
<https://www.justiz.bayern.de/gerichte-und-behoerden/amtsgereichte/fuerstenfeldbruck>.

**Hausanschrift**  
Stadelbergerstr. 5  
82256 Fürstenfeldbruck

**Haltestelle**  
S 4 - Fürstenfeldbruck  
Bus 843 und 736 -  
Amtsgericht

**Nachtbriefkasten**  
Stadelbergerstr. 5  
82256 Fürstenfeldbruck

**Kommunikation**  
Telefon:  
08141/511-0  
Telefax:  
08141/511-133

Beglaubigte Abschrift

## Amtsgericht Fürstenfeldbruck

Az.: 4 C 1746/17



**IM NAMEN DES VOLKES**

In dem Rechtsstreit

**Gemeinde Gröbenzell**, vertr.d.d. Ersten Bürgermeister Martin Schäfer, Danziger Straße 23,  
82194 Gröbenzell  
- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Krieglsteiner** Theo, Hauptstraße 10, 82140 Olching, Gz.: I/mb - 7763-21

gegen

**Tatti Concetta**, Grünfinkenstraße 14/EG, 82194 Gröbenzell  
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwältin **Brabant** Nicole D., Bavariaring 16, 80336 München, Gz.: 180704

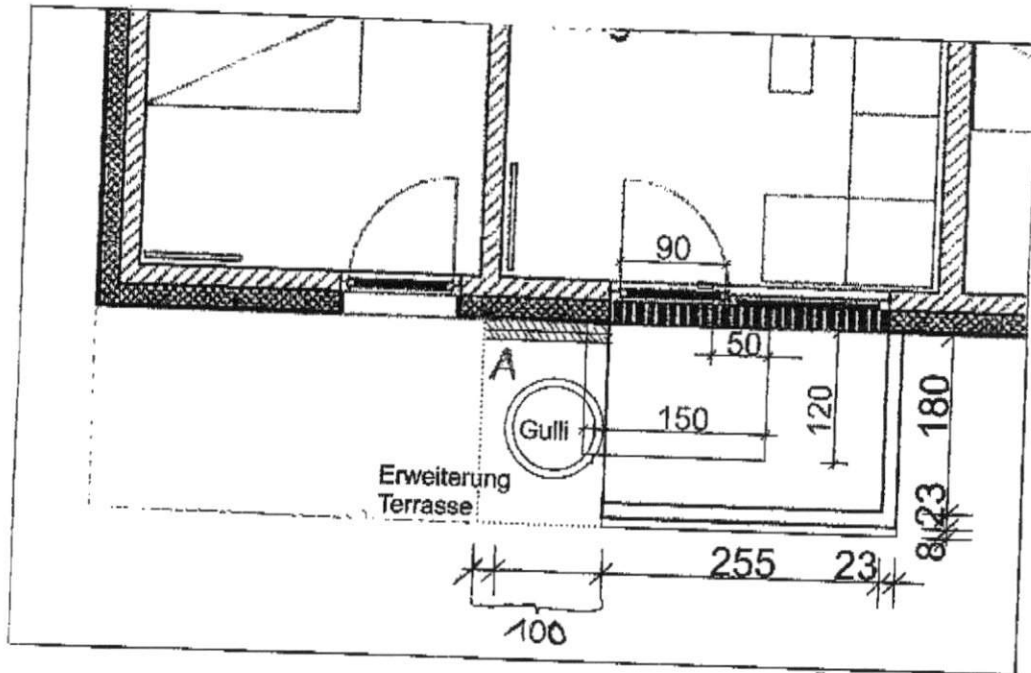
wegen Beseitigung

erlässt das Amtsgericht Fürstenfeldbruck durch die Richterin am Amtsgericht Holter am 24.09.2020 aufgrund des Sachstands vom 08.09.2020 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO folgendes

### Endurteil

1. Die Beklagte wird verurteilt, den von ihr im Anschluss an die ursprüngliche Terrasse angebrachten Holzbelag zu entfernen, mit Ausnahme des aus der anliegenden Skizze ersichtlichen Teilbereichs A (100 cm von außen gesehen nach links von der ursprünglichen Terrassenfläche). Desweiteren wird die Beklagte verurteilt, im Teilbereich A auf einer Breite von zwei Holzdielen angrenzend an die Außenmauer der Wohnung den von ihr angebrachten Holzbelag zu entfernen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 2.500,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
5. Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.



## Tatbestand

Die Parteien streiten um die Entfernung eines von der Beklagten im Anschluss an die Terrasse der angemieteten Wohnung angebrachten Holzbelages. Eine Genehmigung der Klägerin zu dieser baulichen Veränderung liegt nicht vor.

Mit Mietvertrag vom 25.03.2014 mietete die Beklagte ab dem 01.10.2014 in dem Mehrfamilienhaus Grünfinkenstraße 14 in 82194 Gröbenzell eine Wohnung von der Klägerin im Erdgeschoss an, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, Abstellraum sowie einer Terrasse mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 70,82 qm. Die Terrasse ist in der Wohnflächenberechnung der streitgegenständlichen Wohnung mit 4,48 qm angelegt. Es handelt sich um eine geförderte Wohnung gemäß Grundförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm.

Die Beklagte ist schwerbehindert und auf einen Rollstuhl angewiesen. Die Beklagte hat bei der Klägerin einen Antrag auf eine elektrorollstuhlgerechte Wohnung bei der Klägerin gestellt.

Am 27.04.2016 stellte die Klägerin fest, dass die Beklagte ohne Zustimmung der Klägerin eine Terrassenerweiterung an der bestehenden Terrasse über die gesamte Kiesfläche, die als Sickerfläche dient, vorgenommen hat und Holzbelag aufgetragen hat, um diesen nicht zum Mietobjekt gehörenden und nicht mitvermieteten Außenbereich vor ihrer Terrasse als weiteren Terrassenbelag zu nutzen. Weiter wurde festgestellt, dass die Beklagte eine Holztrennwand an der von ihr erweiterten Terrasse von der Terrasse aus nach links zur Nachbarwohnung hin hat aufstellen lassen und eine Markise an der Unterseite des über ihr liegenden Balkons angebracht hat, beides ebenfalls ohne Einholung einer Genehmigung und ohne Zustimmung der Klägerin.

Mit Schreiben vom 28.04.2016 machte die Klägerin die Beklagte auf die nicht genehmigten Anbauten aufmerksam und gab ihr unter Fristsetzung bis 15.05.2016 auf, die Anbauten zu entfernen und einen entsprechenden Rückbau vorzunehmen. Bei einer Besichtigung am 27.07.2016 wurde festgestellt, dass sämtliche Anbauten nicht zurückgebaut waren.

Die Klägerin behauptet, dass der Beklagten das Objekt bereits vor endgültiger Fertigstellung bekannt gewesen sei, so auch die Außenanlagen und insbesondere der Zuschnitt der Terrasse. Die Klägerin habe im Rahmen der öffentlichen Förderung der Wohnanlage die genauen Ausführungspläne mit der Größe der Wohnungen sowie der Balkone und Terrassen und Außenanlagen bei der Regierung von Oberbayern eingereicht. Jegliche - auch nachträglich vorgenommene - Verän-

derung an der vermieteten Fläche, zu der auch die Terrasse der Beklagten zählt, könne von der Regierung von Oberbayern zum Anlass genommen werden, die Fördermittel der Klägerin zu kürzen oder abzuerkennen. Darüber hinaus könne, wenn es stärker regnet, durch die von der Beklagten vorgenommene Veränderung an der Terrasse Wasser durch die Terrassentüren in die Wohnung eindringen, da der Traufstreifen (dreißig Zentimeter Kies umlaufend um das Haus) von der Beklagten vollständig durch ihren Ausbau verschlossen worden sei. Durch die Veränderungen seien auch Verschmutzungen an der Fassade zu erwarten. Aufgrund der Überbauung der Sickerfläche sei die Versickerung des Regenwassers nicht mehr gewährleistet. In der eigenmächtigen Erhöhung der Wohnfläche liege auch ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung der Klägerin. Darüber hinaus hätten zwei weitere Mietparteien in demselben Objekt aufgrund der Beispielswirkung der Terrassenerweiterung durch die Beklagte ebenfalls ihre Terrasse erweitert und sich gegenüber der Klägerin auf Gleichbehandlung berufen.

Mit Beschluss vom 27.03.2018 sind die Parteien - nach entsprechend erklärtem Einverständnis - gemäß § 278 Abs. 5 ZPO an den Güterichter zur Güteverhandlung verwiesen worden. Mit Beschluss vom 29.05.2019 wurde festgestellt, dass die Parteien im vorliegenden Verfahren einen Teilvergleich über den mit der Klage geltend gemachten Rückbau der seitens der Beklagten angebrachten Markise sowie der Holztrennwand abgeschlossen haben.

Die Klägerin beantragt daher zuletzt:

Die Beklagte wird verurteilt, an der von ihr von der Klägerin gemieteten Mietwohnung Grünfinkenstr. 14/EG, 82194 Gröbenzell folgende Anbauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen:

Die Beklagte wird verurteilt, den von ihr auf der Terrasse im Umfang einer Fläche von 9,69 qm aufgetragenen Holzbelag zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

Die Beklagte behauptet, dass die Erweiterung der Terrasse nötig gewesen sei, damit sie diese als Rollstuhlfahrerin überhaupt vollständig nutzen könne. Die Terrasse in der ursprünglichen Form habe die Beklagte erheblich gefährdet, der Umbau sei daher erforderlich gewesen. Zwar sei ihr das Objekt und die grobe Planung bereits vor endgültiger Fertigstellung bekannt gewesen, ihr sei jedoch nicht klar gewesen, dass ihr eine Nutzung der Terrasse nur sehr eingeschränkt und der sonstigen Außenflächen gar nicht möglich sein würde. Die Klägerin müsse auch die übrigen Gemeinschaftsflächen so gestalten, dass sie von der Klägerin genutzt werden können. Sie habe wiederholt die Genehmigung für die Bauten beantragt, von der Beklagten aber keine Antwort erhalten. Die Klägerin habe schon lange vor dem 26.04.2016 Kenntnis von den Bauten gehabt. Der Hausmeister sei fast täglich vor Ort gewesen, das Gebäude sei regelmäßig von den Mitarbeitern der Hausverwaltung aufgesucht worden. Die Beklagte ist der Auffassung, dass sie keine neue Wohnfläche geschaffen habe, sondern Bauten vorgenommen habe, die ihr gemäß § 554 a BGB eine barrierefreie Nutzung der Mietsache erlaube. Die von der Klägerin außergerichtlich vorgeschlagenen Änderungen seien nicht in vergleichbarer Weise barrierefrei, denn sie seien für die Beklagte nicht geeignet, die Terrasse und die Gemeinschaftsfläche vollständig zu nutzen.

Das Gericht hat mit Zustimmung der Parteien im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO am 30.07.2019 einen Beweisbeschluss erlassen und zu der Behauptung der beklagten Partei, dass der Umbau der Terrasse erforderlich gewesen sei, um die Terrasse behindertengerecht zu nutzen und dass durch die Erweiterung der Terrasse keine Schäden oder Verschmutzungen an dem Mietobjekt zu erwarten seien, die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens angeordnet. Im Hinblick auf das Ergebnis der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Gutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. Silke Stadler vom 30.01.2020 sowie auf die ergänzende Stellungnahme vom 08.07.2020.

Ergänzend wird Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die übrigen Aktenbestandteile.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist teilweise begründet. Im Übrigen war sie abzuweisen.

1.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Beseitigung der von ihr vorgenommenen Terrassenerweiterung zu, soweit diese über den aus der anliegenden Skizze ersichtlichen Teilbereich A hinausgeht. Darüber hinaus ist die Beklagte verpflichtet, auch im Teilbereich A auf einer Breite von zwei Holzdielen angrenzend an die Außenmauer der Wohnung den von ihr angebrachten Holzbelag zu entfernen.

Der Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Rückbau der von ihr eigenmächtig vorgenommenen Terrassenerweiterung in dem ausgeurteilten Umfang ergibt sich gemäß § 1004 BGB.

Unstreitig ist insofern zwischen den Parteien, dass seitens der Beklagten eine Erweiterung der Terrasse durch Anbau eines Holzbelages an den gepflasterten Teil um insgesamt 9,69 qm vorgenommen wurde. Dieser Anbau erfolgte ohne Zustimmung der Klägerin. Dabei handelt es sich auch um einen Eingriff in die bauliche Substanz, der gerade nicht mehr von dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt ist. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die in dem Mietvertrag vom 25.03.2014 aufgeführte Terrasse sich nur auf den gepflasterten Teil bezogen hat und insofern eindeutig durch den Anbau der Holzdielen eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs erfolgt ist.

Das Beseitigungsverlangen der Klägerin verstößt in dem ausgeurteilten Umfang auch nicht gegen das Gebot von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB.

In § 14 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages ist folgendes geregelt:

*Veränderungen an der Mietsache wie etwa Um- und Einbauten, Installationen, Anstrich oder Lackierung darf der Mieter nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vornehmen. Der Vermieter kann seine Zustimmung aus wichtigem Grund versagen. Und er kann sie davon abhängig machen, dass der Mieter sich verpflichtet, bei seinem Auszug den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.*

Darüber hinaus kann gemäß § 554 a BGB der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interes-



se daran hat. Der Vermieter kann gemäß § 554 a Abs. 1 Satz 2 BGB seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt, wobei auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen sind.

Unstreitig hat die Beklagte die Terrassenerweiterung ohne Zustimmung der Klägerin vorgenommen, so dass der Klägerin gegen die Beklagte gemäß § 1004 BGB ein Beseitigungsanspruch zusteht. Diesem Beseitigungsanspruch kann die Beklagte jedoch den Einwand von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB entgegenhalten, sofern die Klägerin zur Zustimmung gemäß der im Mietvertrag aufgenommenen Regelung bzw. gemäß § 554 a BGB verpflichtet wäre.

Der Begriff der behindertengerechten Nutzung bezieht sich gemäß § 554 a BGB auf die vom Mieter bewohnte Wohnung sowie die mitvermieteten Räume und Gemeinschaftsflächen (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 554 a BGB Rn. 24). Somit fallen darunter auch Balkone, Terrassen oder Kellerräume sowie Waschküchen oder Trockenböden. Die baulichen Maßnahmen oder Einrichtungen müssen für die behindertengerechte Nutzung des Wohnraums erforderlich sein. Weiter gehende Maßnahmen, auch wenn sie für den Mieter mehr Bequemlichkeit versprechen, muss der Vermieter nicht hinnehmen (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 554 a BGB Rn. 28). Schließlich hat eine umfassende Interessenabwägung der Vertragsparteien und der Mitmieter in dem Gebäude zu erfolgen (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 554 a BGB Rn. 33).

Wie die Sachverständige Dipl.-Ing. Silke Stadler in ihrem Gutachten vom 30.01.2020 festgestellt hat, ist für die Beklagte, damit diese sich mit dem Elektrorollstuhl bewegen kann, eine Mindestbewegungsfläche der Größe von 150 cm Breite und 150 cm Tiefe notwendig. Die Terrasse, die zur Mietfläche der Wohnung gehört und die mit Betonpflaster verlegt ist, hat eine Größe von 255/180 cm. Mit einer Fläche von 4,59 m<sup>2</sup> gibt es damit eine ausreichend große Fläche zum Rangieren mit dem Rollstuhl. Vor Drehflügeltüren ist zum Öffnen und Rangieren auf der Seite gegenüber der Schließrichtung eine Mindestfläche von 150 cm Breite und 120 cm Tiefe erforderlich. Nach den Feststellungen der Sachverständigen ist diese notwendige Fläche zum Öffnen der Terrassentüre auf der gepflasterten Terrasse vorhanden, jedoch endet die befestigte Fläche direkt neben der Zufahrt zur Wohnzimmertüre. Die Terrassenfläche war ursprünglich nicht mit einer Begrenzung oder einem Radabweiser gegenüber der Kiesfläche abgegrenzt, womit die Gefahr bestand, dass die Beklagte beim Rangieren vor dieser Türe mit dem Rollstuhl über die Kante der befestigten Fläche kam. Neben der befestigten Fläche der Terrasse und dem runden Schachtdeckel war ursprünglich Kies aufgebracht, welcher mit einem elektrischen Rollstuhl nicht befahrbar ist. Zudem

ist Kies beweglich, er kann verrutschen und ist somit dauerhaft nicht immer gleich hoch, weshalb sich Höhendifferenzen zum Betonpflaster und Schachtdeckel ergeben können. Diese Höhendifferenz stelle eine weitere Gefahrenquelle dar. Die gleiche Gefahr bestand ebenfalls im Bereich der gekiesten Vorderkante der Terrassenfläche und im Bereich des Schachtdeckels, der direkt an die gepflasterte Fläche reicht. Nach den Feststellungen der Sachverständigen war somit ein Umbau grundsätzlich notwendig, damit die Beklagte die Terrasse ohne Gefährdung behindertengerecht nutzen konnte. Auf Nachfrage der Klagepartei hat die Sachverständige in ihrem Ergänzungsgutachten erläutert, dass eine Rangierfläche von außen gesehen links von der Terrassentüre nicht vorhanden ist, da die Betonplatten genau an der Nischenkante der Türe enden. Deswegen sei es erforderlich, dass die befestigte Fläche circa 20 cm über die Nischenkante nach links erweitert wird. Darüber hinaus sei jedoch zu berücksichtigen, dass sich links neben der befestigten Fläche ein Gulli befindet. Zwar habe die Oberkante des Gullis das gleiche Höhenniveau wie der Pflasterbelag. Der bewegliche Kiesbelag, der sich zwischen festverlegtem Plattenbelag und Gulli befindet, kann jedoch verrutschen und hat somit nicht das gleiche Höhenniveau. Beim Wenden mit dem Rollstuhl bestehe dann die Gefahr, dass sich ein Rad des Rollstuhls zwischen Gulli und Plattenbelag im Kies verhakt, so dass der Rollstuhl dann kippen oder sich zumindest nicht mehr fortbewegen könne. Bei der Benutzung mit dem Rollstuhl seien runde oder schräg zulaufende Formen nicht exakt kalkulierbar, so dass eine befestigte Fläche links (von außen gesehen) von der Terrassentüre daher den gesamten Gulli, der einen Durchmesser von ca. 76 cm hat, vollständig einschließen müsse. Eine Erweiterung um 100 cm stelle sicher, dass der Gulli vollständig im gleichen Höhenniveau eingefasst ist. Damit werde auch gleichzeitig erreicht, dass an der von der Terrasse abgewandten Außenkante des Gullis der Betonabschluss dauerhaft Bestand hat und nicht wegen zu geringer Materialdicke am Gullirand abbricht.

Darüber hinaus ist sachverständigenseits festgestellt worden, dass der aufgebrachte Holzboden durchgehend Spalten im Bereich von 2 - 4 mm aufweist. Im Regenfall kann damit das anfallende Wasser grundsätzlich nach vorne ablaufen und durch die Spalten und in dem Kiesbett unter dem Holz versickern. Weiter wurde sachverständigenseits jedoch festgestellt, dass direkt im Bereich der Wand sich Regenwasser, vor allem im Fall von Starkregen, aufstauen und nicht ausreichend schnell abfließen kann. Ebenfalls könne die Feuchtigkeit, die im Mauerwerksbereich unterhalb des Holzbodens eingedrungen ist, durch die dicht am Mauerwerk angebrachten Holzdielen nicht ausreichend austrocknen. Mit dem Aufbringen der Holzverkleidung im Mauerwerksbereich ist somit ein Versickern des Regenwassers und Austrocknen nicht unproblematisch möglich. Durch die vorgenommene Konstruktion des Holzbodens sei indes nicht davon auszugehen, dass Wasser über die Terrassentüre in die Wohnung eindringen kann. Dagegen ist durch den Holzbodenbelag

der Traufstreifen nahezu vollständig verschlossen worden, da zwischen dem Traufstreifen und der Wand nahezu keine Fuge vorhanden ist. Damit sei auch mit Verschmutzungen an der Fassade zu rechnen, da bei heftigen Regenfällen das Regenwasser besonders hoch vom glatten Boden abspritze. Insofern wird seitens der Sachverständigen empfohlen, dass im Bereich des Mauerwerks in der Breite von zwei Holzdielen der Kiesstreifen freigelegt wird, und ein Gitterrost in gleicher Höhe wie das Betonpflaster montiert wird.

Diesen überzeugenden und nachvollziehbaren Ausführungen der Sachverständigen schließt sich das Gericht vollumfänglich an.

Der Klägerin steht demnach gegen die Beklagte ein Anspruch auf Beseitigung des von der Beklagten aufgetragenen Holzbelages zu, mit Ausnahme des Bereichs, welcher sich auf einer Länge von 100 cm von außen gesehen links von der gepflasterten Terrasse in Richtung Schachtdeckel über die komplette Tiefe der gepflasterten Terrasse bis zu deren Vorderkante befindet, wobei auch in diesem Bereich von der Beklagten jeweils zwei Holzdielen, die direkt an die Außenwand angrenzen, zu entfernen sind.

Insofern hat die Sachverständige zwar zunächst in ihrem Ausgangsgutachten festgestellt, dass die mit Betonpflaster ausgelegte Terrassenfläche eine ausreichend große Fläche zum Rangieren mit dem Rollstuhl biete. Insofern bestehe jedoch ohne entsprechende Erweiterung auf der Seite der Terrasse zum Gullischacht hin, insbesondere beim Rangieren vor der Terrassentüre, die Gefahr, dass die Beklagte mit dem Rollstuhl auf das Kiesbett gelangt bzw. zwischen Gullideckel und Kiesbett. Zwar ist insofern zu berücksichtigen, dass gemäß § 554 a BGB die vom Mieter beabsichtigten Maßnahmen erforderlich und geeignet sein müssen zur Herstellung der Barrierefreiheit. Unnötigen, ungeeigneten oder lediglich der Bequemlichkeit dienenden Umbauten muss der Vermieter nicht zustimmen (Streyl, Eingriffe des Mieters in die Bausubstanz des Mietobjekts, NZM 2017, 785). Insofern ist jedoch kein zu strenger Maßstab anzulegen, da durch die Vorschrift des § 554 a BGB die Teilhabe des Behinderten am Leben ermöglicht werden soll und möglichst weitgehend die Gleichstellung mit einem Nichtbehinderten erreicht werden soll. Dies schließt einen gewissen Lebenskomfort und eine gewisse Lebensleichtigkeit ein. Aus diesem Grund sieht das Gericht, auch nach den Ausführungen der Sachverständigen, eine Erweiterung der Terrasse seitlich um 100 cm in Richtung Gullideckel für erforderlich an, um ein gefahrloses Rangieren der Beklagten vor der Terrassentüre sicherzustellen. Der Beklagten aufzuerlegen, auf der ursprünglich mit Betonpflaster verlegten Terrassenfläche stets die allergrößte Aufmerksamkeit beim Rangieren vor der Terrassentüre anzuwenden, um die Gefahr, auf das Kiesbett zu kommen, auszuschließen, hält das Gericht nicht für angemessen.

2.

Andererseits war die Beklagte jedoch gleichzeitig auch zu verpflichten, die von ihr angebrachten Holzdielen, welche direkt an die Hauswand und das Mauerwerk anschließen, auch in diesem Bereich auf einer Breite von 2 Holzdielen zu entfernen. Insofern ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass sachverständigenseits ausgeführt wurde, dass durch den Holzbodenbelag der Traufstreifen nahezu vollständig verschlossen wurde und hierdurch im Mauerwerksbereich ein Versickern von Regenwasser und ein ausreichendes Austrocknen nicht sichergestellt ist, wodurch Schäden und Verschmutzungen entstehen können. Aufgrund dessen ist hier im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung das Interesse des Vermieters, Schäden von der Bausubstanz abzuwenden, als höher einzustufen. Die Beklagte war insofern zur Entfernung dieser Holzdielen zu verurteilen. Nachdem der Klageantrag lediglich auf Entfernung lautet, war hier eine Verpflichtung der Beklagten, in diesem Bereich - wie von der Sachverständigen vorgeschlagen - etwa einen Gitterrost zu montieren, nicht auszusprechen, da dies ein aliud zum geltend gemachten Klageantrag darstellen würde.

3.

Sofern die Klägerin einwendet, dass die von der Beklagten vorgenommene Veränderung an der vermieteten Fläche, zu der auch die Terrasse der Beklagten zählt, von der Regierung von Oberbayern zum Anlass genommen werden könne, die Fördermittel der Klägerin zu kürzen oder abzuerkennen, ist dieser Einwand seitens der Beklagten bestritten worden. Trotz richterlichen Hinweises hat die Klägerin hierzu nicht hinreichend substantiiert ausgeführt und Beweis angeboten, so dass dieser Einwand vorliegend im Rahmen der Interessenabwägung nicht zu berücksichtigen war.

4.

Darüber hinaus steht der Erweiterung der Terrasse um den von der Sachverständigen als erforderlich festgestellten Bereich auch nicht etwa eine Beispielswirkung gegenüber anderen Mietern entgegen. Selbst bei Wahrunterstellung des Vortrags der Klägerin, dass zwei weitere Familien in der Wohnanlage ebenfalls aufgrund der Beispielswirkung der Beklagten ihre Terrasse eigenmächtig erweitert hätten, kann dies vorliegend nicht dazu führen, die Beklagte zur vollständigen Entfernung der von ihr angebrachten Holzdielen zu verpflichten. Insofern ist im Rahmen der Interessenabwägung das Interesse der Beklagten an einem gefahrlosen Rangieren auf der Terrasse und die Abwendung von möglicherweise erheblicher gesundheitlicher Gefahren durch einen Sturz mit dem Rollstuhl der Vorrang gegenüber der Beispielswirkung, welche die Terrassenerweiterung

für die anderen Mieter haben könne, zu geben.

5.

Sofern die Beklagte gegen den geltend gemachten Beseitigungsanspruch einwendet, dass sich der Schutzbereich des § 554 a BGB auch auf Gemeinschaftsflächen erstrecke, ist dies zutreffend. Insofern ist jedoch zu berücksichtigen, dass § 554 a BGB insofern nur einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen auch die Gemeinschaftsflächen betreffend gibt, welchen sie gegen die Klägerin geltend machen müsse. Insofern obliegt jedoch der Klägerin die Entscheidung, auf welche Weise von ihr die Gemeinschaftsflächen gestaltet werden, so dass eine behindertengerechte Nutzung möglich ist. Bei baulichen Maßnahmen Gemeinschaftsflächen betreffend sind nämlich gemäß § 554 a Abs. 1 Satz 3 BGB in besonderem Maße auch die berechtigten Interessen der anderen Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen, denen ebenfalls ein Recht auf Nutzung der Gemeinschaftsfläche zusteht. Sofern die Beklagte hierzu ausführt, dass durch die Terrassenerweiterung die Gemeinschaftsflächen nicht verkleinert würden, da die Nutzung nach wie vor allen offen stehe, vermag diese Argumentation nicht zu überzeugen. Durch die Anbringung des Holzbelages auf der ursprünglichen Kiesfläche hat die Beklagte auf die Gemeinschaftsfläche eingewirkt und diese umgestaltet. Schließlich hat die Beklagte auf den von ihr angebrachten Holzbelag einen Strandkorb sowie zahlreiche Pflanzkübel abgestellt, so dass hierdurch bereits der Eindruck entsteht, diese Fläche stünde ihr zur alleinigen Nutzung zu. Zudem wird aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes der Eindruck erweckt, dass es sich hier um eine einheitliche, zusammenhängende Terrassenfläche handelt, die ursprüngliche und von der Beklagten durch Mietvertrag angemietete Terrassenfläche eingeschlossen, so dass unzweifelhaft nach außen hin der Eindruck entsteht, dass es sich hier um eine einheitliche, vom Vermietungsumfang umfasste Terrasse handelt. Es liegt auf der Hand, dass Mitmieter diese Fläche aufgrund des Erscheinungsbildes nicht mehr als Gemeinschaftsfläche ansehen würden, deren Benutzung ihnen auch frei steht. Dementsprechend steht dem Beseitigungsanspruch der Klägerin insofern nicht entgegen, dass die Beklagte hier zur Nutzung der Gemeinschaftsflächen berechtigt ist, da durch die Aufbringung des Holzbelages die Beklagte hier die Gemeinschaftsfläche in einem nicht nur unerheblichen Teil über das ihr zustehende Maß hinausgehende Weise umgestaltet hat.

6.

Die Klägerin hat ihren Beseitigungsanspruch auch nicht aus sonstigen Gründen verwirkt. Sofern die Beklagte einwendet, dass die Klägerin schon lange vor dem 26.04.2016 Kenntnis von den Bauten gehabt habe, handelt es sich insofern um keinen hinreichend substantiierten Vortrag. Ins-



besondere wird nicht vorgetragen, zu welchem Zeitpunkt vor dem 26.04.2016 die Klägerin Kenntnis von den Bauten erlangt haben soll. Zudem wäre insofern erforderlich, dass die Beklagte aufgrund des Umstands, dass die Klägerin Kenntnis von dem vorgenommenen Anbau hatte, darauf vertrauen durfte, dass ein Beseitigungsanspruch klägerseits nicht geltend gemacht werden würde. Insofern ergibt sich jedoch aus dem als Anlage K 4 vorgelegten Schreiben der Klägerin vom 28.04.2016, dass bereits am 15.12.2014 ein persönliches Gespräch der Parteien stattgefunden hat, in welchem die Klägerin die Beklagte bereits darauf hingewiesen hat, dass eine Erweiterung der Terrasse nicht möglich sei. In der Folge kam es zu weiterer Korrespondenz, in welcher klägerseits eine Erweiterung der Terrasse jeweils abgelehnt wurde, zumindest in der seitens der Beklagten vorgenommenen Größe. Aus diesem Grund durfte die Beklagte auch nicht darauf vertrauen, dass die Klägerin die ohne Zustimmung der Klägerin vorgenommene Erweiterung dulden würde.

7.

Die Kostenentscheidung ergibt sich gemäß §§ 92, 98 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß §§ 708 Nr. 7, Nr. 11, 711 ZPO.

8.

Der Streitwert war gemäß §§ 63 GKG, 3 ZPO auf 5.000,00 € festzusetzen.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht München II  
Denisstraße 3  
80335 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit **Anwaltsschriftsatz** begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Fürstfeldbruck  
Stadelbergerstr. 5  
82256 Fürstfeldbruck

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

gez.

Holter  
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 24.09.2020

gez.  
Hammerschmid, JHSekr'in  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Fürstenfeldbruck, 24.09.2020

Hammerschmid, JHSekr'in  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt  
- ohne Unterschrift gültig