

# AG Zeitz Urteil vom 16.09.1997 - 4 C 297/97 | Deutsches Anwalt Office Premium | Recht | Haufe

*www.haufe.de*

5–7 Minuten

---

## Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig; vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 200,– DM abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Und beschlossen:

Der Streitwert für das Verfahren wird auf 2.500,– DM festgesetzt.

## Tatbestand

Die Klägerin begehrt von den Beklagten als ihren Mietern die Entfernung von Fenster jalousien.

Mit Mietvertrag vom 01.04.1958 mieteten die Beklagten die ... gelegene Wohnung. Die Parteien vereinbarten in § 9 des Mietvertrages, daß Um- und Einbauten nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden dürfen. Auf den Mietvertrag wird Bezug genommen (Blatt 5 bis 8 der Akte).

Mit Schreiben vom 25.10.1995 haben die Beklagten der Klägerin mitgeteilt, daß sie Fensterrolläden installieren werden. Die Klägerin hat mit Schreiben vom 02.11.1995 die Zustimmung zum Anbau der Rolläden verweigert. Mit Schreiben vom 11.03.1996 hat die Klägerin hieran festgehalten.

Die Beklagten haben an den Fenstern ihrer Wohnung Außenjalousien mit Außenkästen angebracht.

Die Klägerin behauptet, die Jalousien würden das optische Erscheinungsbild des Gebäudes erheblich beeinträchtigen. Die Jalousien seien von dunkler Farbe, so daß sie im heruntergelassenen Zustand deutlich sichtbar seien. Das Erscheinungsbild des Gebäudes sei auch dadurch erheblich gestört, daß in den übrigen Wohnungen des Hauses keine Jalousien angebracht seien.

Die Klägerin ist der Auffassung, das Anbringen der Jalousien durch die Beklagten stelle eine Sondernutzung der Mietsache dar, zu der die Beklagten nicht berechtigt seien. Ein Interesse der Beklagten an der Anbringung von Jalousien bestehe nicht, da die Straßenfront des Gebäudes zu einer Nebenstraße gerichtet ist und schall- und wärmedämmende Isolierglasfenster in die Wohnung der Beklagten eingebaut worden sind.

Zudem bestehe ein erhebliches Interesse der Klägerin an Beseitigung der Jalousien, da andere Mieter mehrfach ihr Begehren auf Zustimmung zum Einbau von Jalousien auf die vorhandenen Jalousien der Beklagten gestützt hätten.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, sämtliche in ihrem Mietbereich Im Stillen Winkel 18, Erdgeschoß links, befindlichen braunfarbenen Fensterjalousien an den Fenstern zur Straßenseite und zu den beiden Seitenfronten des Hauses ersatzlos zu entfernen, hilfsweise, die benannten Jalousien so anzubringen, daß keinerlei optische Beeinträchtigung mehr gegeben ist, das heißt den

Jalousiekasten auf der Innenseite der Fenster anzubringen.

Die Beklagten beantragen,  
die Klage abzuweisen.

Im übrigen wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Die von den Parteivertretern zur Akte gereichten Fotos (K 1 und K 2 sowie B 1 bis B 4) wurden im Termin vom 26.08.1997 zum Gegenstand der Beweisaufnahme gemacht.

## **Entscheidungsgründe**

I.

Die Klage ist nicht begründet.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Beseitigung der streitgegenständlichen Fensterjalousien nicht zu. Ein solcher Anspruch der Klägerin ergibt sich weder aus dem Mietvertrag noch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 HGB noch aus einer anderen Anspruchsgrundlage.

1.

a) Die Auffassung der Klägerin, ihr stünde der Beseitigungsanspruch allein deshalb zu, weil die Beklagter, ohne vorherige schriftliche Erlaubnis des Vermieters die Jalousien installiert haben, geht fehl. Zwar ist es richtig, daß nach § 9 Satz 1 des Mietvertrages die Mieter verpflichtet gewesen wären, vor dem Einbau der Jalousien eine schriftliche Erlaubnis der Klägerin einzuholen. Jedoch führt das Unterlassen der Beklagten hier nicht zu einem Beseitigungsanspruch der Klägerin.

Entscheidungserheblich ist, ob die Klägerin zur Genehmigung des Einbaues der Jalousien verpflichtet gewesen wäre. Dies ist nach Auffassung des Gerichts vorliegend zu bejahen.

Es kommt nicht darauf an, ob die Fenster der Wohnung der Beklagten auf eine stark befahrene Haupt- oder aber auf eine ruhiger gelegene Nebenstraße gerichtet sind. Auch ist nicht entscheidungserheblich, ob die Wohnung der Beklagten bereits mit schall- und wärmedämmenden Isolierglasfenstern ausgerüstet ist. Die beklagten Mieter haben gleichwohl ein schutzwürdiges Interesse am Einbau von Jalousien.

Zum einen dienen Jalousien zum Abdunkeln der Wohnräume. Zum anderen haben Jalousien gerade für im Erdgeschoß gelegene Wohnungen auch einbruchshemmende Funktionen.

Diese Interessen der beklagten Mieter sind mit dem Interesse der klagenden Vermieteren auf ein optisch nicht beeinträchtigt Erscheinungsbild der Außenfassade des Gebäudes abzuwägen.

Der Klägerin ist zuzustimmen, daß die Anbringung der Jalousien in der Weise zu erfolgen hat, daß das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes nicht beeinträchtigt wird und die baulichen Veränderungen so gering wie möglich gehalten werden. Die Beklagten müssen sich aber nicht auf das Anbringen von Innenjalousien verweisen lassen. Den Beklagten steht das Recht zu, ihre Wohnung mit Auß...