

Amtsgericht Neukölln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 541 BGB; 890 ZPO

- 1. Eine Anlage, welche zumindest über die Sommermonate aufgebaut wird, ist von Dauer, weil sie wegen des Verbleibs über mehrere Monate hinweg, den Charakter einer nur vorübergehenden Veränderung verloren hat. Unerheblich für das Vorliegen einer baulichen Veränderung ist, ob ein Substanzeingriff in das Gebäude vorgenommen wurde.**
- 2. Genehmigungspflichtig sind auch solche Einrichtungen, die nach außen in Erscheinung treten oder durch deren Anbringung die Interessen des Vermieters tangiert werden. Das Anbringen eines Katzennetzes im Balkonbereich stellt eine Einrichtung in diesem Sinne dar, weil sie nach außen in Erscheinung tritt.**
- 3. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Frage, ob die Klage hinsichtlich des Antrags auf Beseitigung des Katzennetzes begründet ist, ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung.**

AG Berlin-Neukölln, Urteil vom 12.04.2012; Az. 10 C 456/11

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes für jeden Fall der Zuwiderhandlung bis zur Höhe von 500,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft von bis zu 1 Monat, zu unterlassen, auf dem Balkon der Wohnung ... ein Katzennetz an eine Holzkonstruktion anzubringen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägern zu 50% und die Beklagte zu 50%

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Von der Abfassung eines Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs. 1 ZPO abgesehen, weil ein Rechtsmittel gegen das Urteil unzweifelhaft unzulässig ist.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

1.

Die Klage ist insoweit begründet, wie die Klägerin beantragte, die Beklagte zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes, ersatzweise Ordnungshaft, zu unterlassen, auf dem Balkon der Wohnung ... ein Katzennetz an eine Holzkonstruktion anzubringen.

Die Entscheidung über die Androhung von Ordnungsgeld, ersatzweise Ordnungshaft beruht auf § 890 Abs. 1, 2 ZPO. Handelt gemäß § 890 Abs. 1 Satz 1 ZPO der Schuldner der Verpflichtung zuwider, eine Handlung zu unterlassen oder die Vornahme einer Handlung zu dulden, so ist er wegen einer jeden Zuwiderhandlung auf Antrag des Gläubigers von dem Prozessgericht des ersten Rechtszuges zu einem Ordnungsgeld und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, zur Ordnungshaft oder zur Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu verurteilen. Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Unterlassen eines mietvertragswidrigen Gebrauchs gemäß § 541 BGB in Verbindung mit der Regelung in § 14 Ziffer 1 Mietvertrag zu. Gemäß § 541 BGB kann der Vermieter gegenüber dem Mieter bei einem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache die Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs verlangen. Gemäß § 14 Ziffer 1 Mietvertrag bedürfen die Mieter bei einer baulichen Veränderung der Zustimmung des Vermieters. Die Klägerin ist Vermieterin und die Beklagte Mieterin der Wohnung. Die Beklagte hat ohne Zustimmung der Klägerin auf ihrem Balkon, welcher Bestandteil der Mietsache ist, eine Holzkonstruktion errichtet und daran ein Netz befestigt, damit ihre Katze den Balkon aufsuchen kann. Eine bauliche Veränderung ist in dem Aufstellen einer Holzkonstruktion, zum Halt eines Netzes, zu sehen. Eine bauliche Veränderung ist nämlich eine auf Dauer angelegte, nicht ganz unerhebliche gegenständliche Umgestaltung oder Veränderung des Erscheinungsbildes sowohl der Wohnung, als auch des Gebäudes. Auf Dauer bedeutet hierbei nicht, dass die bauliche Veränderung auf eine unbestimmt lange Zeit angelegt sein muss, sondern ist Maßstab der Erheblichkeitsschwelle. Das heißt, die bauliche Veränderung darf nicht von nur kurzer Dauer oder vorübergehend angebracht werden. Eine Anlage, welche zumindest über die Sommermonate aufgebaut wird, ist von Dauer, weil sie wegen des Verbleibs über mehrere Monate hinweg, den Charakter einer nur

vorübergehenden Veränderung verloren hat. Unerheblich für das Vorliegen einer baulichen Veränderung ist, ob ein Substanzeingriff in das Gebäude vorgenommen wurde (AG Oberhausen, Urteil vom 10.05.2011, Az: 34 C 130/10).

Genehmigungspflichtig sind dabei insbesondere auch solche Einrichtungen, die nach außen in Erscheinung treten oder durch deren Anbringung die Interessen des Vermieters tangiert werden. Das Anbringen des Netzes im Balkonbereich stellt eine Einrichtung in diesem Sinne dar, weil sie nach außen in Erscheinung tritt. Im Übrigen ist bei der Würdigung auch zu berücksichtigen, dass die Klägerin keinen Präzedenzfall für andere tierhaltende Mieter der Wohnanlage schaffen möchte. Entgegen der Auffassung der Beklagten muss die Klägerin das von der Beklagten angebrachte "Katzennetz" und die dazugehörige Konstruktion nicht dulden. Unerheblich ist, welchen Zweck die Beklagte mit dem Einbau des Netzes verfolgt. Auch kann nicht davon ausgegangen werden, dass die betriebene Tierhaltung zwangsläufig die Verwendung eines solchen Katzennetzes mit sich bringe. Die Beklagte beabsichtigt den vertragswidrigen Gebrauch wieder zu begehen.

Gemäß § 890 Abs. 1 Satz 2 ZPO darf das einzelne Ordnungsgeld den Betrag von 250.000 Euro, die Ordnungshaft insgesamt zwei Jahre nicht übersteigen. Der Schuldner des Unterlassungsanspruches soll abgehalten werden, gegen das Verbot zu verstoßen. Die Verletzung darf sich für ihn nicht lohnen. Die angedrohten Ordnungsmittel liegen in diesem Rahmen. Ein Ordnungsgeld von bis zu 500,00 Euro, ersatzweise bis zu einem Monat Ordnungshaft, scheint ausreichend, um die Beklagte dahingehend zu motivieren, eine Vertragsverletzung, wie die streitgegenständliche, nicht mehr zu begehen, weil das angedrohte Ordnungsgeld einer monatliche Mietzinszahlung übersteigt.

2.

Soweit die Klägerin jedoch beantragte, die Beklagte zu verurteilen, auf dem Balkon zu oben genannter Wohnung, angebrachte Katzennetz zu entfernen, ist die Klage unbegründet. Über diesen ursprünglich gestellten Antrag war zu entscheiden, weil die Klagerücknahme wirkungslos war (Gregor, in: Zöller, ZPO, 29. Aufl., § 269 Rn. 16). Die Beklagte hat nämlich die Einwilligung zu der Klagerücknahme gemäß § 269 Abs. 1 ZPO verweigert. Gemäß § 269 Abs. 1 ZPO kann die Klage ohne Einwilligung des Beklagten nur bis zum Beginn der mündlichen Verhandlung des Beklagten zur Hauptsache zurückgenommen werden. Die teilweise Klagerücknahme erfolgte erst am 13.03.2012, nachdem bereits am 09.02.2012 mündlich zur Hauptsache verhandelt wurde. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Frage, ob die Klage hinsichtlich des Antrags auf Beseitigung des Katzennetzes begründet ist, ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (Gregor, in: Zoller, ZPO, 29. Aufl., Vor § 253 Rn. 25a).

Dies war der 15.03.2012. Durch Beschluss vom 01.03.2012 wurde gemäß § 495a ZPO das modifizierte schriftliche Verfahren angeordnet, bei welchem Schriftsätze bis zum 15.03.2012 eingereicht werden konnten. Unstreitig war ein Katzennetz nebst Holzkonstruktion zu diesem Zeitpunkt nicht mehr vorhanden. Der Beseitigungsanspruch gemäß § 541 BGB ist durch Beseitigung des Katzennetzes mit Holzkonstruktion gemäß § 362 Abs. 1 BGB erloschen. Danach erlischt das Schuldverhältnis, wenn die geschuldete Leistung an den Gläubiger bewirkt wird, so dass die Klägerin keinen Beseitigungsanspruch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung mehr hatte.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.