

Amtsgericht Potsdam

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 Abs. 1 BGB

- 1. Zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehört auch, dass Fenster und Terrassentüren, sei es zum Lüften oder aus anderen Gründen vollständig geöffnet werden können.**
- 2. Wenn es bei vertragsgrechtem Gebrauch durch äußere Ursachen zu Beeinträchtigungen kommt, kann der Mieter vom Vermieter dann Unterlassung verlangen, wenn diese Beeinträchtigungen entweder vom Vermieter verursacht wurden oder der Vermieter Einfluss auf die Verursachungsquelle nehmen kann und der Mieter die Beeinträchtigung nicht dulden muss.**
- 3. Das Eindringen durch die nachbarschaftliche Katze stellt ohne Zweifel eine nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung der Kläger an der Nutzung der Wohnung dar.**
- 4. Bis zur Beseitigung dieses Mangels ist eine Mietminderung von 10 % gerechtfertigt.**

AG Potsdam, Urteil vom 19.06.2014; Az.: 26 C 492/13

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, gegenüber der Mieterin Frau A ein Gebot des Inhalts auszusprechen und durchzusetzen, es zu unterlassen, dass sich die im Besitz von Frau A befindliche Katze in die Wohnung der Kläger nebst zugehöriger Terrasse vordringt.

Es wird festgestellt, dass die Kläger berechtigt sind, die Warmmiete der von ihnen innegehaltenen Wohnung seit dem 01. Oktober 2013 bis zur Beseitigung des streitgegenständlichen Mangels um 10 % zu mindern.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger 25 % und die Beklagte 75 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Parteien dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zur Vollstreckung gelangenden Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils

andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über die von den Klägern bewohnte im Erdgeschoss liegende Wohnung. Mitvermietet ist auch eine Terrasse, die über zwei Terrassentüren von der Wohnung zu erreichen ist. Die Miete beträgt 930,41 Euro.

Die Klägerin zu 2) ist schwer gehbehindert.

Die im gleichen Haus, in der 1. Etage wohnende Mitmieterin A hält in ihrer Wohnung eine Katze, die die Wohnung verlassen kann.

Seit geraumer Zeit dringt diese Katze durch geöffnete Türen und Fenster in die Wohnung der Kläger ein und hält sich in dieser so lange auf, bis sie vertrieben wird. Wenn die Klägerin zu 2) allein in der Wohnung ist, ist sie aufgrund ihrer Behinderung nicht in der Lage die Katze aus der Wohnung zu verweisen. Hinsichtlich der Häufigkeit wird auf die mit Schriftsatz vom 10. April 2014 eingereichte Liste der Kläger verwiesen.

Mitte Juli 2013 baten die Kläger die Beklagte erstmals um Hilfe wegen der Katze.

Die Kläger fühlen sich in der Nutzung der Wohnung durch die Katze der Nachbarin nicht nur unerheblich beeinträchtigt, und meinen zur Minderung der Miete berechtigt zu sein.

Ursprünglich haben die Kläger beantragt, die Beklagte zu verurteilen, der Mitmieterin zu untersagen in ihrer Wohnung eine Katze zu halten.

Nach einer Teilrücknahme

beantragen die Kläger nunmehr,

die Beklagte zu verurteilen, gegenüber der Mieterin Frau A ein Gebot des Inhalts auszusprechen und durchzusetzen, es zu unterlassen, dass sich die im Besitz von Frau A befindliche Katze in die Wohnung der Kläger nebst zugehöriger Terrasse vordringt;

festzustellen, dass die Kläger berechtigt sind, die Warmmiete der von ihnen innegehaltenen Wohnung seit dem 01. Oktober 2013 bis zur Beseitigung des streitgegenständlichen Mangels um 15 % zu mindern.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie meint durch die Katze sei kein Mangel der Mietsache gegeben. Darüber hinaus müsse sich der Anspruch der Kläger gegen die Mitmieterin richten.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist im Wesentlichen begründet.

Die Kläger können von der Beklagten verlangen, dass diese auf die Mieterin A einwirkt um Belästigungen durch deren Katze zu vermeiden.

Nach § 535 Abs. 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und sie während der Mietzeit in diesen Zustand zu erhalten.

Zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehört auch, dass Fenster und Terrassentüren, sei es zum Lüften oder aus anderen Gründen vollständig geöffnet werden können. Wenn es bei vertragsgerechtem Gebrauch durch äußere Ursachen zu Beeinträchtigungen kommt, kann der Mieter vom Vermieter dann Unterlassung verlangen, wenn diese Beeinträchtigungen entweder vom Vermieter verursacht wurden oder der Vermieter Einfluss auf die Verursachungsquelle nehmen kann und der Mieter die Beeinträchtigung nicht dulden muss. So liegt der Fall hier. Das Eindringen durch die nachbarschaftliche Katze stellt ohne Zweifel eine nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung der Kläger an der Nutzung der Wohnung dar. Diese brauchen die Kläger auch nicht zu dulden. Da die Nachbarin ebenfalls Mieterin der Beklagten ist, kann die Beklagte im Rahmen dieses Schuldverhältnisses auf die Nachbarin einwirken und diese ggf. gemäß § 541 BGB auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache verklagen. Eine Katze frei herumlaufen zu lassen, wissentlich, dass diese fremde Wohnungen aufsucht, stellt zweifelsfrei einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar und zwar auch dann, wenn grundsätzlich Katzenhaltung erlaubt ist. Denn jeder vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache findet dort seine Grenzen, wenn die Rechte von Mitmietern nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden.

Durch das Eindringen der Katze in die Wohnung der Kläger ist auch der Wohnwert und damit einhergehend die Miete gemindert, § 536 Abs.1 BGB.

Nach dieser Vorschrift ist der Mieter nur zur Entrichtung eines reduzierten Mietzinses für die Zeit verpflichtet, während der die vermietete Sache mit einem Mangel behaftet ist, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert.

Aus der von den Klägern eingereichten Liste ergibt sich, dass die Katze zumindest seit Oktober 2013 nahezu täglich, manchmal mehrmals täglich die Wohnung der Kläger heimsucht.

Das Gericht hält jedoch eine Minderungsquote von 10 % für angemessen, aber auch ausreichend. Darüber hinaus musste die Klage der Abweisung unterliegen.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs.1, 269 Abs.3 S.2 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr.11,

711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.839,80 Euro festgesetzt (500,00 Euro + 1.674,74 Euro x 80 %).

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 Potsdam
- Justizzentrum -
Jägerallee 10 - 12
14469 Potsdam

(in WEG-Sachen: Landgericht Frankfurt (Oder), Müllroser Chaussee 55, 15236 Frankfurt (Oder))

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 die 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 Potsdam, Hegelallee 8, 14467 Potsdam

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.