

Amtsgericht Frankfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 541 BGB

- 1. Dass Singvögel sich auf den Balkonen von angemieteten oder den Fensterbänken niederlassen, lässt sich grundsätzlich nicht verhindern. Ein reines Verscheuchen der Tiere kann deshalb nicht erwartet werden.**
- 2. Das Anfüttern und Anlocken von Tieren steht entgegen. Wenn aber durch das Auslegen von Futter oder das Aufstellen eines Vogelhäuschens auf den Balkon die Singvögel angelockt werden und es dadurch zu einer erhöhten Verunreinigung des Balkons, der Fensterbretter sowie des näheren Umfelds, wozu auch und gerade die Balkone der benachbarten Wohnungen und gegebenenfalls die dort angebrachten Markisen gehören, ist die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten.**
- 3. Der Vermieter kann vom Mieter sowohl das Entfernen deines Vogelhäuschens als auch das Unterlassen der Fütterung von Singvögeln verlangen.**

AG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2022; Az.: 33 C 3812/21

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder einer Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten zu unterlassen, auf dem zu der Wohnung Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts, gehörenden Balkon sowie zu den zur Wohnung gehörenden Fensterbrettern Vogelfutter und/oder als Tierfutter geeignete Lebensmittel auszulegen.

Der Beklagte wird darüber hinaus verurteilt, das auf dem zu der Wohnung Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts, gehörenden Balkon installierte Vogelhäuschen samt Inhalt zu entfernen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung hinsichtlich der Hauptsache gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 500,00 EUR

abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet. Der Beklagte kann die Vollstreckung im Übrigen gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Unterlassung in Anspruch.

Mit Vertrag vom 30.12.2013 (Bl. 6 ff. d.A.) mietete der Beklagte von der Klägerin eine im 1. Obergeschoss des Hauses Frankfurt am Main gelegene 3-Zimmer-Wohnung ab 01.04.2013. Auf dem Balkon dieser Wohnung installierte der Beklagte vor geraumer Zeit ein Vogelhäuschen mit Futter. Dies führte dazu, dass aufgrund der Anflüge der Vögel, die den Balkon des Beklagten aufsuchen, der darunterliegende Balkon im Erdgeschoss mit Futterresten und Vogelkot verunreinigt wird. Auch die Markise war davon betroffen.

Die Klägerin mahnte den Beklagten mit Schreiben vom 25.01.2021 (Bl. 27 f. d.A.), 22.06.2021 (Bl. 29 d.A.), 19.8.2021 (Bl. 30 f. d.A.) und, nach erneuter Beschwerde der Mieter im Erdgeschoss, mit weiteren Schreiben vom 17.09.2021 (Bl. 32 d.A.), 06.10.2021 (Bl. 34 f. d.A.) sowie vom 28.10.2021 (Bl. 35 ff. d.A.) ergebnislos ab mit dem Hinweis, das Füttern zu unterlassen und das Vogelhäuschen zu entfernen. Mit Schreiben vom 25.11.2021 (Bl. 50 f. d.A.) erklärte der Beklagte, die Fütterungen seien größtenteils eingestellt. Lediglich bei niedrigen Temperaturen würde das Vogelhäuschen mit Futter befüllt werden.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die durch das Anlocken und Füttern der Vögel verursachten Verunreinigungen nicht hinnehmbar seien und gegen das Gebot der Rücksichtnahme auf die Nachbarn verstieße. Auch könne der Beklagte das Vogelhäuschen auf der zur Liegenschaft Frankfurt am Main gelegenen allgemeinen Rasenfläche aufstellen.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder einer Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten zu unterlassen, auf dem zu der Wohnung Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts, gehörenden Balkon sowie zu den zur Wohnung gehörenden

Fensterbrettern Vogelfutter und/oder als Tierfutter geeignete Lebensmittel auszulegen, sowie

den Beklagten darüber hinaus zu verurteilen, das auf dem zu der Wohnung Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts, gehörenden Balkon installierte Vogelhäuschen samt Inhalt zu entfernen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er behauptet, das Vogelhaus liege komplett intern auf seinem Balkon. Dass Vögel auf der Brüstung säßen, lasse sich nur schwer vermeiden. Er ist der Ansicht, dass nicht bewiesen werden könne, dass die Verschmutzungen von den von ihm gefütterten Vögeln verursacht würden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Unterlassung von Vogelfutter auf dem Balkon und die Fensterbretter sowie das Aufstellen eines Vogelhäuschens zu, § 541 BGB. Der Beklagte hat trotz Abmahnung der Klägerin einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortgesetzt.

Dass Singvögel sich auf den Balkonen von angemieteten oder den Fensterbänken niederlassen, lässt sich grundsätzlich nicht verhindern. Ein reines Verscheuchen der Tiere kann deshalb nicht erwartet werden.

Die Mieter haben jedoch im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs darauf zu achten, Treppenhäuser, Zugänge und Außengelände frei von nicht in dem Haus geduldeter Tiere zu halten. Das Anfüttern und Anlocken von Tieren steht entgegen.

Wenn aber durch das Auslegen von Futter oder das Aufstellen eines Vogelhäuschens auf den Balkon die Singvögel angelockt werden und es dadurch zu einer erhöhten Verunreinigung des Balkons, der Fensterbretter sowie des näheren Umfelds, wozu auch und gerade die Balkone der benachbarten Wohnungen und gegebenenfalls die dort angebrachten Markisen gehören, ist die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten. Dieser findet jedenfalls seine Grenze dort, wo Beeinträchtigungen anderer Mieter die Folge sind.

Dass die Vögel nicht vollständig daran gehindert werden können, sich auf den Balkonbrüstungen und Fensterbrettern niederzulassen, ändert nichts an dem vertragswidrigen Gebrauch des Beklagten. Denn durch sein Verhalten wird Gefahr der Verunreinigung jedenfalls mehr als unerheblich erhöht.

Dass der Beklagte hier im Zeitraum von Januar bis Oktober 2021 Maßnahmen ergriffen hat, um die Vögel nicht anzulocken, ist nicht erkennbar. Letztmals mit Schreiben vom 28.10.2021 hatte die Klägerin den Beklagten erfolglos zur Unterlassung aufgefordert und entsprechend angemahnt. Dass der Beklagte unter dem 25.11.2021 schriftlich erklärte, die Fütterungen seien größtenteils eingestellt und lediglich bei niedrigen Temperaturen würde das Vogelhäuschen mit Futter befüllt werden, erfüllt den Unterlassungsanspruch nicht vollständig.

Die Klägerin hatte dem Beklagten die Möglichkeit eingeräumt, das Vogelhäuschen auf der zur Liegenschaft Frankfurt am Main gelegenen allgemeinen Rasenfläche aufzustellen.

Die Androhung des Ordnungsmittels hat ihre Grundlage in § 890 ZPO.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Ziffer 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 600,00 EUR festgesetzt.