
Datum: 03.12.2001
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 227/01
ECLI: ECLI:DE:AGK:2001:1203.222C227.01.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im Hause B.str. in Köln. Grundlage des Mietverhältnisses ist ein Mietvertrag vom 02.03.1996. Bei den Wohnungen im Hause B.str. handelt es sich jeweils um Eigentumswohnungen, die entweder von den Eigentümern oder aber durch Mieter genutzt werden. Das Gebäude ist in einer Art "L-Form" errichtet worden und verfügt hierdurch über einen Innenhof. Zu diesem Innenhof hin sind die Balkone der einzelnen Wohnungen ausgerichtet. Die Beklagten haben auf ihrem Balkon ein Fangnetz errichtet, damit ihre Katze nicht entweichen bzw. von dem Balkon abstürzen kann. Weiterer Zweck des Fangnetzes ist es, Tauben von dem Balkon der Beklagten abzuhalten.

2

In einer Eigentümerversammlung am 02.11.2001 fasste die Versammlung der Eigentümer des Objektes B.str. den Beschluss, einen Rechtsanwalt mit dem Ziel der Entfernung des Fangnetzes zu beauftragen. Diesem Beschluss leistete die Q. Hausverwaltung GmbH, die auch für den Kläger tätig wird, Folge und beauftragte den jetzigen Prozessbevollmächtigten des Klägers. Dieser forderte von den Beklagten zunächst außergerichtlich – ergebnislos – die Entfernung des Fangnetzes.

3

4

Mit der vorliegenden Klage verfolgt der Kläger dieses Begehren weiter. Der Kläger macht geltend, dass es sich bei dem Fangnetz um eine hässliche ins Auge fallende Anlage handle. Heraus rechtfertige sich sein Beseitigungs-begehren.

Der Kläger beantragt: 5

1. 6

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das von ihnen über den gesamten Balkon der Wohnung Köln, B.str. 2. Obergeschoss, angebrachte Fangnetz zu entfernen, 7

2. 8

die Beklagten weiterhin zur Vermeidung der gerichtlichen Festsetzung eines Ordnungsgeldes, ersatz- oder wahlweise Ordnungshaft zu verurteilen, es künftig zu unterlassen, ein Fangnetz am Balkon anzubringen. 9

Die Beklagten beantragen, 10

die Klage abzuweisen. 11

Die Beklagten wenden sich gegen das Klagevorbringen und machen geltend, dass ein Beseitigungs- bzw. Unterlassungsanspruch des Klägers nicht bestehe. Das Netz sei aufgrund seiner Konstruktion kaum zu erkennen, so dass von einer optischen Beeinträchtigung nicht die Rede sein könne. Des weiteren lege kein Substanzeingriff vor, das Netz sei an einem eigenen Ständerwerk befestigt. 12

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 13

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme an Ort und Stelle. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll des Ortstermin vom 13.11.2001 Bezug genommen. 14

Entscheidungsgründe: 15

Die Klage ist nicht begründet. 16

Der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagten aus § 541 BGB (§ 550 BGB alter Fassung) auf Beseitigung des von ihnen angebrachten Fangnetzes bzw. auf Unterlassung der künftigen Aufstellung eines derartigen Fangnetzes. 17

Gem § 541 BGB kann der Vermieter gegenüber dem Mieter bei einem vertrags-widrigen Gebrauch der Mietsache die Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs verlangen. Hierzu gehört auch das Entfernen einer vertragswidrig aufgestellten Einrichtung. Ein derartiger vertragswidriger Gebrauch der Mietsache ist aber vorliegend nicht gegeben. Zwar bedarf im Grundsatz jede Veränderung, die der Mieter an der Mietsache vornimmt, der Zustimmung des Vermieters. Fehlt diese Zustimmung und wird die Veränderung gleichwohl vorgenommen, liegt vertragswidriger Gebrauch vor. Im Hinblick auf diesen Grundsatz kann daher auch das Errichten eines Fangnetzes ohne Zustimmung des Vermieters, wie hier, den vertragswidrigen Gebrauch einer Mietsache darstellen. Der Vermieter kann sich aber auf seine fehlende Zustimmung nicht berufen, und es liegt demgemäß kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache vor, wenn der Vermieter seinerseits verpflichtet ist, die 18

Genehmigung zur Veränderung der Mietsache zu erteilen. Eine solche Verpflichtung für den Vermieter besteht letztlich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben dann, wenn die Veränderung der Mietsache weder stört noch zu einem Substanzeingriff führt (vgl. Bub-Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, III A Rz. 980 ff.). Eine solche Situation ist hier, wie das Gericht im Rahmen des Ortstermins am 13.11.2001 feststellen konnte, gegeben. Die Ständer, an denen das Fangnetz aufgehängt worden ist, sind mit der Balkonbrüstung verschraubt worden. Diese Verschraubungen lassen sich ohne Eingriffe in die Mietsache wieder entfernen. Darüber hinaus "stört" das von den Beklagten installierte Fangnetz nicht. Im Gegensatz zu dem Vortrag des Klägers handelt es sich nicht um eine hässliche ins Auge fallende Anlage. Das Fangnetz ist vielmehr aus dem Innenhof des Objektes B.str. mit bloßem Auge kaum zu erkennen. Da die weiteren Balkone des Hauses unterschiedlich bepflanzt worden sind und die Verkleidungen der Balkonbrüstungen teilweise unterschiedliche Farben aufweisen, fällt das Fanggitter darüber hinaus nicht ins Auge. Ein einheitliches Bild ist nämlich aufgrund der genannten Abweichungen bereits nicht gegeben. Optisch auffallend war allenfalls die mittlere der Aufhängungsstangen. Dies allein rechtfertigt jedoch nicht das Begehren des Klägers auf Entfernung der gesamten Fangnetzanlage. Darüber hinaus haben die Beklagten im Termin vom 13.11.2001 die Beseitigung der mittleren Aufhängungsstange zugesagt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 19

Streitwert:(geschätzt gem. § 3 ZPO) 1.500,00 DM. 20