

Titel:

Parabolantenne, vertragswidriger Gebrauch der Mietsache

Normenketten:

BGB § 242

BGB § 535 Abs. 1

BGB § 541

Schlagworte:

Vertragswidriger Gebrauch, Parabolantenne

Fundstellen:

ZMR 2016, 786

LSK 2016, 08333

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten sich über die Verpflichtung des Beklagten zur Entfernung einer Parabolantenne.

Die Parteien sind seit Oktober 2013 über ein Mietverhältnis miteinander verbunden. Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung im fünften Geschoss Mitte des Anwesens ... welche im Eigentum der Klägerin steht, die Vermieterin ist. Auf den zwischen ihnen bestehenden Mietvertrag wird verwiesen (Anlage K1, Bl. 9/15).

Der Beklagte ist irakischer Staatsangehöriger. Seine Muttersprache ist arabisch.

Das Anwesen verfügt über ein Breitbandkabelnetz, an welches der Beklagte seinen Fernseher bzw. seine Radioanlage anschließen kann. Zudem kann er über das Internet ausländische Sender empfangen.

Der Beklagte hat auf dem Balkon seiner Wohnung eine Parabolantenne installiert. Die Verbindung zwischen der Antenne und seinem Fernseher erfolgt über ein sog. Flachbandkabel.

Mit Schreiben vom 17.12.2013 forderte die Klägerin den Beklagten auf, die Antenne bis zum 03.01.2014 zu entfernen (Anlage K2, Bl. 8). Ein weiteres Schreiben der Klägerin vom 22.01.2014 erhielt der Beklagte mit Fristsetzung zur Entfernung bis zum 04.02.2014 (Anlage K3, Bl. 7 d. A.). Der Beklagte entfernte die Antenne nicht. Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 04.04.2014 forderte die Klägerin den Beklagten erneut zur Entfernung unter Fristsetzung bis zum 17.04.2014 auf (Anlage K4, Bl. 6 d. A.).

Zunächst entfernte der Beklagte daraufhin die Antenne, brachte sie aber kurze Zeit später wieder eine Antenne auf seinem Balkon an.

Mit Schreiben vom 16.12.2014 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, dass sie einen ihm zustehenden Betrag verrechnen würde mit Anwaltskosten, die ihr im Zusammenhang mit dem Schreiben ihres Rechtsanwalts wegen der Parabolantenne entstanden seien (Anlage B1, Bl. 33 d. A.).

Eine entsprechende Verrechnung ist von ihr sodann erfolgt.

Die Klägerin trägt vor,

die vom Beklagten aufgestellte Parabolantenne stelle eine bauliche und optische Beeinträchtigung des Anwesens der Beklagten dar. Durch unsachgemäße Anbringung stelle die Antenne eine Gefahr dar. Das Aufstellen dieser Antenne sei von ihr weder im Vorhinein erlaubt, noch im Nachhinein genehmigt worden. Dem Beklagten würde auch sonst keine Berechtigung zum Aufstellen dieser Antenne zustehen, weil er sein Informationsbedürfnis ausreichend über andere Informationsmedien, insbesondere das Internet, abdecken könne.

Die Klägerin beantragt,

1.a Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm auf dem Balkon seiner Wohnung im fünften Geschoss Mitte des Anwesens ... angebrachte Parabolantenne zu entfernen und die entstandenen Beschädigungen fachgerecht zu beseitigen.

1.b Hilfsweise: Der Beklagte wird verurteilt, die Entfernung der Parabolantenne auf Kosten der Klägerin zu dulden.

2. Der Beklagte wird Androhung von Ordnungsgeld bis zu 20.000,00 Euro bzw. Ordnungshaft von maximal sechs Monaten, ersatzweise einen Tag Ordnungshaft je 250,00 Euro Ordnungsgeld für jeden Fall der Zuwiderhandlung, die zukünftige Anbringung der Parabolantenne an dem Anwesen ... untersagt.

3. Der Beklagte wird verurteilt, 97,46 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 18.04.2014 zu bezahlen.

Der Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

Der Beklagte trägt vor,

die von ihm sachgemäß angebrachte Parabolantenne sei klein und unauffällig und rage nicht über die Balkonbrüstung hinaus. Vor dem Haus befinde sich ein großer Baum, weswegen die Antenne kaum sichtbar sei. Der Beklagte könne arabisch-sprachige Fernsehsendungen aus dem Irak nicht über das Breitbandkabel empfangen. Für die anwaltliche Vertretung der Klägerin habe der Beklagte bereits 186,24 Euro in Form einer von der Klägerin erklärten Aufrechnung vom 16.12.2014 bereits bezahlt, so dass der Klägerin diesbezüglich keinerlei Schaden entstanden sei.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien und zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen sowie auf das Sitzungsprotokoll verwiesen. Beweis wurde nicht erhoben. Im Verhandlungstermin wurden mit den Parteien die mit den Schriftsätzen vorgelegten Fotos angesehen.

Beide Parteien stimmten einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zu. Der Klägervertreter mit Schriftsatz vom 25.09.2015 (Bl. 77 d. A.); der Beklagtenvertreter mit Schriftsatz vom 17.09.2015 (Bl. 74).

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Die Klägerin hat gegenüber dem Beklagten keinen Anspruch auf Beseitigung bzw. Duldung der Beseitigung der streitgegenständlichen Parabolantenne von dem Balkon der Wohnung des Beklagten.

1. Die Klage ist zulässig. Das Amtsgericht ist örtlich und sachlich gemäß §§ 23 Nr. 2 a GVG, 29 a Abs. 1 ZPO zuständig.

2. Die Klage ist jedoch nicht begründet, weil das Gericht aufgrund der vorgetragenen Tatsachen keine relevante Eigentumsbeeinträchtigung der Klägerin feststellen kann.

Gemäß § 541 BGB kann der Vermieter auf Unterlassung klagen, wenn der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz Abmahnung fortsetzt. Der Anspruch umfasst auch die Beseitigung eines vom Mieter geschaffenen vertragswidrigen Zustandes. Die Anbringung einer mobilen Parabolantenne auf einem mitvermieteten Balkon einer Wohnung ist dann vertragswidrig, wenn sie sich nicht im Rahmen des den Mietern gemäß § 535 Abs. 1 BGB zu gewährenden vertragsgemäßen Gebrauchs hält bzw. wenn der Vermieter nicht aufgrund einer aus § 242 BGB herzuleitenden Nebenpflicht aus dem Mietvertrag eine solche Aufstellung zu dulden hat.

Zur inhaltlichen Bewertung des Klagebegehrens und der von den Parteien vorgetragenen Gründen muss eine Abwägung zwischen den jeweils geltend gemachten Interessen vorgenommen werden, namentlich zwischen dem Recht der Klägerin aus Art. 14 GG und dem aus Art. 5 GG resultierenden Recht auf Informationsfreiheit des Beklagten, wobei bezüglich des Beklagten zu berücksichtigen ist, dass ihm grundsätzlich das Recht zusteht, sich nicht nur auf Deutsch, sondern auch in seiner Herkunftslandessprache zu informieren.

Nach den von den Parteien vorgetragenen Tatsachen und den vorgelegten Lichtbildern überwiegt in vorliegendem Fall nach Auffassung des Gerichts das Interesse der Klägerin nicht das Interesse des Beklagten.

Die Gebäudesubstanz des Anwesens der Klägerin wurde durch das Aufstellen der Antenne durch den Beklagten nicht beeinträchtigt: Ein Schaden am Gebäude wurde das Aufstellen der Antenne seitens des Beklagten nicht verursacht - und zwar wurde weder die Substanz der Außenwände, noch die des Balkons, noch die der Fenster/Balkontür beeinträchtigt, weil der Beklagte zur Verkabelung ein sog. Flachkabel verwendete.

Soweit die Klägerin vorträgt, bereits das unsachgemäße Anbringen einer Antenne auf dem Balkon bringe die Gefahr mit sich, dass diese sich löse und herabfalle, so ist dieser Vortrag für das Gericht nicht nachvollziehbar. Inwieweit hier eine „unsachgemäße“ Anbringung vorliegen soll, wird von der Klagepartei nicht weiter ausgeführt. Selbst wenn die Antenne herunterfallen sollte (wobei mögliche Gründe hierfür ebenfalls nicht von der Klagepartei vorgetragen wurden), so ist davon auszugehen, dass sie senkrecht aus geringer Höhe nach unten fällt und damit lediglich auf Fußboden des Balkons, weil die Antenne selbst gerade nicht über die Brüstung des Balkons hinausragt. Wie sich hieraus eine Gefährdung von Leib und Leben dritter Personen ergeben soll, für die die Klägerin schadensersatzpflichtig sein soll, ist dem Gericht nicht ersichtlich.

Innerhalb der Abwägung der jeweils beteiligten Interessen ist bezüglich des Eigentumsgrundrechts der Klägerin allerdings zu berücksichtigen, dass u. U. bereits eine optische Beeinträchtigung zu einer Verletzung des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 GG führen kann:

Hier verhält es sich nach Ansicht des Gerichts zwar so, dass die streitgegenständliche Antenne zwar überhaupt auf dem Balkon des Beklagten wahrnehmbar ist, aber nicht in einem Maße, dass damit eine relevante Beeinträchtigung der Interessen der Klägerin einhergeht: Die Fassade der Klägerin wird lediglich einem nicht erheblichen Maße berührt, weil die Parabolantenne über die Balkonbrüstung hinaus zumindest auf den von der Klägerin vorgelegten Fotos, - die zum Teil von einem Balkon auf gleicher Stockwerksebene wie die Wohnung des Beklagten gemacht wurden -, zu sehen ist. Es handelt sich um eine verhältnismäßig kleine Antenne, deren Schüssel sich vollständig innerhalb des Bereichs des Balkons befindet und deren Schüssel seitlich zum Balkon so ausgerichtet ist, dass die Schüssel in der Fassadenfront nur mit Mühe wahrnehmbar ist. Der Balkon des Beklagten befindet sich unstrittig im fünften Stock, so dass der perspektivische Blick des Betrachters auf Erdgeschosebene („Fußgängerperspektive“) die Schüssel kaum

wahrnehmen - kann, und dies auch nur dann, wenn sich der Betrachter weiter vom Anwesen entfernt. Die Schlüssel ist nach innen in den Balkon hinein in der Art von Blumenkästen befestigt, ohne dass damit eine Substanzverletzung einhergeht. Die von der Klägerin vorgetragene „Gefahr“, die allein vom Aufstellen der Antenne auf dem Balkon des Beklagten ausgehen soll, kann das Gericht nicht nachvollziehen. Der Gesamteindruck der Fassade wird für den Betrachter nur in vernachlässigender Weise gestört auch deswegen, weil sich unmittelbar vor dem Balkon des Beklagten ein großer Baum befindet, der die Sicht auf den Balkon des Beklagten - und damit auch auf die Antenne - verdeckt.

Das Gericht hat sich über die vorgelegten Fotos und über googlemaps einen eigenen Eindruck vom Anwesen verschafft. Es handelt sich um ein Hochhaus, in dessen unmittelbarer Umgebung keine anderen Wohngebäude zu verzeichnen sind. Die nächsten Gebäude befinden sich um Abstand von 60-100 m zum streitgegenständlichen Objekt. Im Wesentlichen ist das Gebäude der Klägerin von Grünflächen und der daran anschließenden Straße ... umgeben, so dass ein Einsehen des Balkons des Beklagten auf der Höhe des Balkons - auch wegen des davor stehenden Baums - nahezu unmöglich ist. Die Antenne wurde am äußersten Ende des Balkons des Beklagten angebracht. Der Balkon selbst befindet sich am äußeren Ende des Gebäudes, so dass die Antenne nicht als optisch störendes Element anzusehen ist. Die optisch ungeschmälerte Erhaltung des klägerischen Wohnhauses bzw. der Fassadenfront ist aus Sicht des Gerichts ohne nennenswerte Einschränkungen und Beeinträchtigungen gewährleistet.

Das Interesse des Beklagten geht dahin, über die von ihm aufgestellte Antenne irakische Fernsehsender aus dem Irak auf arabisch zu empfangen, die er über das Breitbandkabelnetz nicht empfangen kann. Der Beklagte ist tatsächlich nicht im Besitz eines internetfähigen Fernsehers und sein Computer eignet sich aus technischen Gründen nur bedingt dazu, Videos in angemessener Qualität darzustellen.

In Abwägung der widerstreitenden Interessen ist das Gericht daher der Ansicht, dass die Balkonnutzung des Beklagten in der vorliegenden Art mittels Aufstellens der Antenne noch innerhalb des zulässigen Mietgebrauchs der Wohnungsnutzung liegt, weil keine nennenswerte Beeinträchtigung der Rechte der Klägerin zu verzeichnen ist. Die Klage ist daher abzuweisen.

3. Ein Anspruch auf Bezahlung der Anwaltskosten steht der Klägerin aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu, bereits deswegen nicht, weil der Beklagte unbestritten vorgetragen hat, dass die Rechnung bereits von ihm bezahlt wurde.

II.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

III.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ist §§ 708, 711 zu entnehmen.

IV.

Der Streitwert bemisst sich nach § 3 ZPO, wobei berücksichtigt wurde, dass eine Substanzverletzung des Anwesens der Klägerin nicht festgestellt werden konnte.

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 München I

Prielmayerstraße 7

80335 München

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 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 München

Pacellistraße 5

80333 München

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.