

Abschrift

5 C 355/24



Amtsgericht Essen-Borbeck

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der C _____, vertr. d. d. Geschäftsführer, _____,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte _____
Rechtsanwälte mbB, _____

gegen

1. Frau J. _____
2. Herrn R. _____

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:
Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Frank,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat das Amtsgericht Essen-Borbeck
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 29.11.2024
durch die Richterin am Amtsgericht Momberger

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Pr. in Essen. Die Parteien sind über einen Mietvertrag über eine Wohnung im Hause Pr. verbunden, in den die Klägerin durch Erwerb des Grundstücks im Jahre 2019 eingetreten ist.

Gemäß § 21 des Mietvertrages darf der Mieter lediglich im verkehrsüblichen Maß Veränderungen an der Mietsache vornehmen.

Gemäß Ziffer 6 der Anlage 4 „Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag“ ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen und nachzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten der mietvertraglichen Regelungen wird auf Blatt 7 bis 15 der Akte sowie auf Blatt 104 der Akte Bezug genommen.

Das Grundstück Pr. verfügt über einen Garten, von dem der von der Straße aus links gesehene Gartenanteil an die Beklagten vermietet ist. Die Beklagten haben auf dem von ihnen mitgemieteten Gartenanteil unter anderem einen Swimmingpool errichtet. Der Gartenanteil der Beklagten ist von Hecken umzäunt und zusätzlich von einem Zaun umfriedet, der mehr als doppelt so hoch ist wie die Tiefe des aufgestellten Pools, der wiederum eine Tiefe von etwa einem Meter aufweist.

Mit Schreiben vom 09.09.2022 forderte die Klägerin die Beklagten dazu auf, den Swimmingpool zu entfernen.

Die Beklagten widersprachen der Entfernung und beriefen sich auf eine mündliche Genehmigung durch den Voreigentümer.

Mit Schreiben vom 10.01.2024 widerrief die Klägerin ausdrücklich die vom Voreigentümer mündlich erteilte Genehmigung für die Errichtung des Pools und forderte die Beklagten nochmals zu dessen Beseitigung auf.

Mit weiterem Schreiben vom 08.03.2024 forderten die Prozessbevollmächtigten der Klägerin die Beklagten unter Verweis auf Anlage 4, Ziff. 6 des Mietvertrages dazu auf nachzuweisen, dass die Beklagten eine ausreichende Haftpflichtversicherung unter Berücksichtigung des von ihnen errichteten Pools abgeschlossen haben, die im Schadenfalle eintrittspflichtig ist.

Eine Reaktion durch die Beklagten erfolgte nicht.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sie durch die Aufstellung des Pools als Zustandsstörer einem erheblichen Haftungsrisiko ausgesetzt sei.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Klägerin einen Nachweis über das Bestehen einer unter Berücksichtigung des von den Beklagten im linken Gartenanteil des Grundstücks Pr , 45357 Essen, aufgestellten Swimmingpools ausreichenden Haftpflichtversicherung zu erteilen,

hilfsweise,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, den im linken Gartenanteil des Grundstücks P , 45357 Essen, aufgestellten Swimmingpool zu beseitigen und es bei Meidung eines Ordnungsgeldes i.H.v. bis 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten zu unterlassen, im Garten des Grundstücks P !, 45357 Essen, Swimmingpools zu errichten.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass sie nicht wirksam verpflichtet werden könnten, eine Versicherung abzuschließen bzw. das Bestehen einer solchen nachzuweisen. Sie sind weiter der Ansicht, dass es dem Widerruf der erteilten Genehmigung zum Aufstellen des Pools an einem sachlichen Grund fehle.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht weder ein Anspruch auf Vorlage eines Nachweises über das Bestehen einer Haftpflichtversicherung (Hauptantrag) noch auf Beseitigung des streitgegenständlichen Pools (Hilfsantrag) zu.

Ein Anspruch auf Vorlage eines Nachweises über das Bestehen einer Haftpflichtversicherung ergibt sich nicht aus Ziffer 6 der Anlage 4 zum Mietvertrag. Zwar enthält der Mietvertrag in Ziffer 6 der Anlage 4 eine Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer Hausrat- und Haftpflichtversicherung.

Diese ist jedoch nicht Vertragsbestandteil geworden, § 305c BGB.

Bei Ziffer 6 der Anlage 4 zum Mietvertrag handelt es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (im Folgenden: AGB) sind für eine Vielzahl von Fällen anwendbare vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (der Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt, § 305 Abs. 1 BGB.

Vorliegend ist bereits prima facie von einer AGB auszugehen, da sich aus der Fassung der Klauseln der Anlage 4 die Absicht der mehrfachen Verwendung ergibt. Dies folgt schon daraus, dass jede Klausel in dieser Zusatzvereinbarung allgemein gehalten und lediglich von „Mieter“ und „Vermieter“ die Rede ist, die Personen mithin austauschbar sind. Darüber hinaus ist die Überschrift der Anlage dergestalt vorformuliert, dass der Name des Vermieters „P“ maschinengeschrieben vorhanden ist, während der Name des Mieters handschriftlich hinzugefügt wird.

Auch dies zeigt eindrücklich, dass es sich um vorformulierte Vertragsbedingungen handelt, die in einer Vielzahl von Fällen verwendet und entsprechend – durch Einsetzen des Namens des Mieters – an den jeweiligen Mietvertrag angehängt werden.

Damit unterliegt Ziffer 6 der Anlage 4 zum Mietvertrag den Schranken der §§ 305 ff. BGB. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass es in § 31 Ziffer 5 des Mietvertrages heißt, dass die vier Anlagen zum Mietvertrag „besprochen“ worden seien.

Denn ein „Besprechen“ stellt kein „Aushandeln“ dar, mit der Folge, dass von einer Individualabrede ausgegangen werden müsste.

„Aushandeln“ setzt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung mehr als ein „Verhandeln“ voraus. Der Verwender muss den in seinen AGB enthaltenen Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellen und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumen. Der Verhandlungspartner muss zumindest die reale Möglichkeit erhalten, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen beeinflussen zu können. Dem Begriff „Besprechen“ lässt sich nicht einmal ein Verhandeln, geschweige denn ein Aushandeln im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung entnehmen.

Die Klausel, durch die der Mieter verpflichtet wird, eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung abzuschließen, ist überraschend im Sinne des § 305c BGB. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass laut § 5 Abs. 3 des Mietvertrages die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, konnten und mussten die Beklagten nicht damit rechnen, dass ihnen in einer Zusatzvereinbarung die Verpflichtung auferlegt wird, (zusätzlich) eine eigene Versicherung abzuschließen.

Der Klägerin steht auch kein Anspruch auf Entfernung des Pools aus §§ 541, 1004 BGB zu.

Denn das Aufstellen des Pools stellt keinen vertragswidrigen Gebrauch im Sinne des § 541 BGB dar.

Sofern Mietvertragsparteien - wie hier - keine ausdrückliche Regelung zur Gartennutzung und Gartengestaltung - jedenfalls im Hinblick auf ein Schwimmbecken - getroffen haben, bestimmt sich die Übertragung von Rechten und Pflichten am mitvermieteten Garten grundsätzlich nach dem vertragsgemäßen

Gebrauch, welcher durch Auslegung nach §§ 133, 157 BGB und Berücksichtigung von Treu und Glauben und unter Beachtung der Verkehrsanschauung zu bestimmen ist. Da die Beklagten den Gartenanteil vorliegend zur alleinigen Nutzung überlassen bekommen haben, haben sie grundsätzlich das Recht, den Garten nach eigenem Gutdünken zu nutzen und zu gestalten.

Eine Einschränkung enthält zwar § 21 Abs. 1 des Mietvertrages, wonach Veränderungen an der Mietsache (zu der auch der Garten gehört), insbesondere Um- und Einbauten bzw. Anbringen von Installationen, nur „im Rahmen des verkehrsüblichen Maßes“ statthaft sind.

Das Aufstellen eines Pools im Garten – jedenfalls eines Pools mit den streitgegenständlichen Maßen - bewegt sich jedoch in einem verkehrsüblichen Maß. In der heutigen Zeit, in der immer mehr öffentliche Schwimmbäder schließen und das Baden in Seen kaum noch gestattet ist, ist es inzwischen weitverbreitet, einen Pool im (eigenen oder gemieteten) Garten aufzustellen und so dem Bedürfnis nach Abkühlung oder Schwimmroutine nachzukommen.

Der Verkehrsüblichkeit steht auch eine ggfls. vom Pool ausgehende Gefahr nicht entgegen. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Gartenanteil, auf dem der Pool aufgestellt worden ist, unstreitig allein an die Beklagten vermietet und durch Umzäunung weitestgehend vor unbefugtem Betreten geschützt ist. Die Gefahr, dass Dritte sich verletzen könnten, ist damit per se gering.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Momberger