

Amtsgericht München

Geschäftsnummer:

214 C 24821/90

Richter am Amtsgericht

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

30 Jahre aufzubewahren!

Urteil zugestellt an Kläger am

22.10.90

an Beklagten am

19.10.90

Protokoll aufgenommen in der öffentlichen Sitzung am

In Sachen

wegen

erschien nach Aufruf der Sache niemand.

Der Richter verkündete nachstehendes Urteil.

Richter am Amtsgericht

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Verkündet am

4.10.90

IM NAMEN DES VOLKES

Das Amtsgericht München, Richter am Amtsgericht

erläßt in Sachen

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Kostenfestsetzungsbeschuß

Die an die Gegenpartei zu erstattenden Kosten werden einschließlich verauslagter Gerichtskosten

von 1,- DM

auf 199,50 DM

nebst 4% Zinsen seit 08.10.90 festgesetzt.

München, 15. Okt. 1990
Amtsgericht München

Rechtspflege

1. Ausfertigung des Urteils mit

- Kostenber. Kostenber.
- begl. Abschr. begl. Abschr.
- an an
- Kläger Beklagten
- Klg.-Vertr. Bekl.-Vertr.
- zur Post dch. zur Post dch.
- GWachtmeister GWachtmeister
- gem. § 212 a gem. § 212 a
- zur Post zur Post
- ins Fach ins Fach

2. Nach Eingang des Zust. Nachweises

- Ausf.d.Urt.mit Ausf.d.Urt.mit
 - begl. Abschr. begl. Abschr.
 - vollstr. Ausf. vollstr. Ausf.
 - mit Zust. Best. mit Zust. Best.
 - an an
 - Kläger Beklagten
 - Klg.-Vertr. Bekl.-Vertr.
- formlos hinausgegeben.

München,

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Zu 1 erl. am

17. OKT. 1990

Zu 2 erl. am

5. 11. 90

[REDACTED]

- KLÄGER -

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- BEKLAGTER -

[REDACTED]

aufgrund mündlicher Verhandlungen vom 4.10.90

im schriftlichen Verfahren (Zeitpunkt gem. § 128 ZPO: _____)

nach Lage der Akten vom _____

wegen Vornahme einer Handlung folgendes

END- Urteil

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klagepartei trägt die Kosten des Rechtsstreits.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klagepartei kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von DM 250,-- abwenden, wenn nicht die beklagte Partei Sicherheit in gleicher Höhe leistet.



Tatbestand

Die Klagepartei verlangt vom Beklagten Entfernung einer Solar-Stromanlage.

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 09.02.88 vermietete die *Klage-*partei an den Beklagten die im Erdgeschoß des Rückgebäudes Breiteranger 7 in 8000 München 90 gelegene Wohnung. Zur Wohnung des Beklagten gehört eine Terrasse, die auf den Innenhof geht und eine Größe von ca. 3 Meter x 1,40 Meter aufweist. Auf dieser Terrasse hat der Beklagte eine Solar-Stromanlage angebracht. Die Anlage besteht aus zwei in den Boden gesteckten Metallstangen, zwischen deren oberen Enden in etwa 2,50 Meter Höhe eine Platte mit Solarzellen in der Größe von etwa 1,80 Meter x 0,30 Meter angebracht ist. Von den Solarzellen führt ein Kabel durch eine der beiden Stangen zum Boden und auf dem Boden zu einer Steckdose an der Hauswand. Von dort führt ein Kabel zu einer Batterie im Inneren der Wohnung des Beklagten.

Die Hausverwaltung der Klagepartei widersprach der Solarstromanlage von Anfang an und verlangte deren Beseitigung.

Die Klagepartei trägt vor, die Anlage sei rechtswidrig. Die Wohnung sei als solche vermietet, vertragsgemäßer Gebrauch sei die Nutzung als Wohnung. Dazu gehöre nicht der Betrieb einer Solar-Stromanlage. Es handle sich dabei lediglich um eine technische Spielerei, an der ein wirtschaftliches Interesse des Beklagten nicht bestehe.

Die Anlage wirke verunstaltend, zumal der Innenhof von der Klagepartei mit nicht unerheblichem Aufwand gestaltet und begrünt worden sei. Auch wegen der Präzedenzwirkung könne die Klagepartei die Anlage nicht auf Dauer hinnehmen.



32

Die Klagepartei beantragt daher:

Der Beklagte wird verurteilt, die Solar-Stromanlage zu entfernen, die er auf der Terrasse angebracht hat, welche zu seiner im Erdgeschoß des Rückgebäudes Bereiteranger 7 in München gelegenen Mietwohnung gehört.

Der Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Beklagte trägt vor, das Aufstellen der Solar-Anlage gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Aufgrund des in der Bevölkerung sich wandelnden ökologischen Bewußtseins müsse heutzutage auch der Einsatz einer solchen Solar-Stromanlage als zum vertragsgemäßen Gebrauch gehörend angesehen werden. Die äußere Gestaltung der Solaranlage sei unscheinbar und falle im Rahmen der Fassade nicht auf. Eine Verunstaltung entstehe dadurch nicht. Außerdem entstehe durch die Anlage keine Verschlechterung der Mietsache, da die Anlage ohne Spuren zu hinterlassen entfernt werden könne.

Im übrigen wird zur Ergänzung des Tatbestandes auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze, sowie auf das Sitzungsprotokoll vom 04.10.90 Bezug genommen.



E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klagepartei hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Entfernung der streitgegenständlichen Solaranlage.

1.) Die im Mietvertrag vom 09.02.83 unter § 7 Abs. 2 enthaltene Regelung, daß bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen vom Mieter ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht vorgenommen werden dürfen, steht der Aufstellung der Solar-Stromanlage durch den Beklagten nicht entgegen.

Das Verbot baulicher Veränderungen unterliegt der Einschränkung von Treu und Glauben. Es ist nämlich anerkannt, daß der Vermieter dem Mieter nicht ohne zwingenden Grund die verbesserte Nutzung des Mietobjektes unmöglich machen oder verweigern darf, insbesondere, wenn es sich um bauliche Maßnahmen handelt, die im Zusammenhang mit dem Wohnzweck und der Lebensführung des Mieters stehen. Dabei ist auf die Verkehrsanschauung abzustellen.

Daraus ergibt sich, daß der Mieter folgende Eingriffe in die bauliche Substanz nicht vornehmen darf:

a) Es dürfen keine Eingriffe vorgenommen werden, die das Mietobjekt endgültig und nicht nur schwer beherrschbar verändern.



34

Unter diese Kategorie fällt die Solar-Stromanlage nicht, da diese, wie die Beklagtenpartei vorgebracht hat, unschwer wieder abgebaut werden kann, ohne Eingriffe in die Substanz der Mietsache zu hinterlassen. Dem hat die Klagepartei nicht widersprochen.

- b) Es dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die nachteilige Folgewirkungen auf das Mietobjekt befürchten lassen. Der Mieter darf dabei keine tragenden Substanzen beseitigen oder schwächen, in die Statik eingreifen oder vorhandene Kapazitäten von Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen überbeanspruchen. Die Maßnahmen des Mieters dürfen nicht zu Gefährdungen des Gebäudes führen.

Unter diese Kategorie fällt die Solar-Stromanlage ebenfalls nicht.

- c) Die Maßnahmen des Mieters dürfen den äußeren Gesamteindruck des Gebäudes, insbesondere der Fassade, nicht störend beeinflussen.

Im vorliegenden Falle konnte sich das Gericht aufgrund des von der Beklagtenpartei im Termin vom 04.10.90 übergebenen Lichtbildes davon überzeugen, daß durch die streitgegenständliche Solar-Anlage der äußere Gesamteindruck des Gebäudes nicht störend beeinträchtigt wird. Die Solar-Anlage ist zwischen zwei starken Metallpfosten aufgestellt, die offenbar die darüberliegenden Balkone tragen. Auf dem Lichtbild ist ferner zu



35

sehen, daß links neben der Solar-Anlage über einem Fenster ein Glasdach angebracht ist, das seitlich und an den unteren Enden durch Metall verstärkt ist. Desweiteren ist festzuhalten, daß sich an der streitgegenständlichen Solaranlage, sowie an einem der Balkonträger Pflanzen ranken. Wenn man dieses Gesamtbild betrachtet, so können nach Auffassung des Gerichtes die äußerst starken Pfeiler der Balkone eher als den Gesamteindruck der Fassade störend angesehen werden. Insbesondere unter Berücksichtigung der Begrünung der Solar-Anlage ergibt sich jedoch nach Auffassung des Gerichtes keine Störung des Gesamteindruckes der Fassade.

- d) Ferner darf der Mieter keine baulichen Veränderungen vornehmen, die zu Störungen, Belästigungen oder Gefährdungen Dritter, insbesondere des Vermieters oder von Mitbewohnern führen.

Unter dies Kategorie fällt die Solar-Stromanlage ebenfalls nicht. [REDACTED] von der Hausverwaltung hat im Termin vom 04.10.90 angegeben, daß sich bisher Mitmieter des Anwesens nicht über die streitgegenständliche Anlage beschwert hätten.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, daß § 7 Abs. 2 des Mietvertrages der Errichtung der Solaranlage nicht entgegensteht. Aufgrund dieser Vorschrift ist daher der Beklagte nicht verpflichtet, die streitgegenständliche Anlage zu entfernen.



36

2.) Die Aufstellung der Solar-Anlage ist durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt.

Im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches ist der Mieter berechtigt, Anlagen und Geräte zu installieren, die zur Lebensführung erforderlich sind. Welche Bedürfnisse dazu zählen, ist nach den Zeitumständen veränderbar.

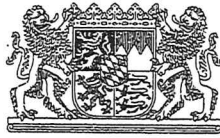
Unter Berücksichtigung dieses Zeitumstandes kann im heutigen Zeitalter, da ständig von Einsparung von Energie gesprochen wird, die Solar-Anlage nur als zum vertragsgemäßen Gebrauch zählend angesehen werden. Das gestiegene ökologische Bewußtsein beinhaltet heutzutage auch zunehmend den schonenden Umgang mit den Rohstoffquellen und den Einsatz umweltverträglicher Energiequellen, soweit möglich. Auch zur Herstellung von elektrischem Strom, der über die Hausleitung bezogen wird, ist Einsatz von Rohstoffen erforderlich. Durch die Solar-Anlage trägt der Beklagte daher, wenn auch nur in sehr geringem Umfange, zur Schonung der Rohstoffquellen bei. Es handelt sich nach Auffassung des Gerichtes dabei nicht nur um eine technische Spielerei.

Die Klagepartei kann den Beklagten auch nicht darauf verweisen, er müsse, wie Herr Thalhammer von der Hausverwaltung im Termin vom 04.10.90 angab, den Strom beziehen, der von der Klagepartei zur Verfügung gestellt werde (vgl. Stornel, Mietrecht, II 203).

Aus diesem Grunde war die Klage abzuweisen.

II. Nebenentscheidungen:

1.) Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.



2.) Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit
beruht auf § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Richter am Amtsgericht