

ZfIR 2017, A 4

AG München: Baum auf einem Balkon mietvertragswidrig

Das Anpflanzen von einem Baum auf einem Balkon oder einer Loggia ist in der Regel mietvertragswidrig **AG München, Urt. v. 1. 7. 2016 – 461 C 26728/15**).

Der Beklagte ist seit 1990 Mieter einer Wohnung in München. In der zur Wohnung gehörenden Loggia hielt er zunächst einen kleinen Bergahorn als Topfpflanze. Über die Jahre hinweg wuchs er zum Baum heran und bildete seit mindestens 15 Jahren deutlich nach außen und deutlich sichtbar eine Krone aus. Der ursprüngliche Holzkasten ist verrottet und das Erdreich und die Wurzeln befinden sich nun direkt auf dem Betonboden. Der beklagte Mieter hat den Baum gegen Windböen gesichert durch Befestigung von Stahlketten und Stahlspiralen als Rückdämpfer an der Hauswand.

Die Vermieterin forderte ab Juni 2015 den Mieter mehrfach auf, den Baum zu entfernen. Sie ist der Meinung, dass der Ahornbaum unkontrolliert aus dem Balkon herauswuchere und eine derartige Nutzung des Balkons nicht vertragsgerecht sei.

Der Mieter wendet ein, dass die Bepflanzung des Balkons nach eigenen Wünschen zum vertragsgemäßen Gebrauch gehöre und der Beseitigungsanspruch verjährt sei. Die Vermieterin habe durch regelmäßige Begehungen der Anlage volle Kenntnis von dem Baum gehabt, der von unten deutlich sichtbar sei und seit mindestens 15 Jahren seine Krone ausgebildet habe.

Der zuständige Richter gab nun der Vermieterin Recht und verurteilte den Mieter dazu, den Ahornbaum samt Erdreich und Wurzelwerk fachgerecht dauerhaft zu beseitigen.

Die Pflanzung des Baumes halte sich nicht im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs. Davon sei alles umfasst, was nach der Verkehrsanschauung üblich ist. „Das Anpflanzen von Bäumen auf Loggien oder Balkonen gehört nach Auffassung des Gerichtes nicht dazu“, so das Urteil.

Von solchen Bäumen gehe die Gefahr aus, dass sie Umstürzen, da sie auf Loggien in Wohnhäusern keine genügende Verwurzelung ausbilden können. Die Stahlsicherung stelle einen rechtswidrigen Eingriff in die Sachsubstanz dar.

Der Anspruch sei auch nicht verjährt. „Das Pflanzen eines Baumes ist nach Auffassung des Gerichts eine Dauerhandlung. Der Verjährungsbeginn kann nicht einfach auf den Akt der Pflanzung abgestellt werden... es (kommt) dabei auf die jeweiligen einzelnen konkreten Störungen an, mit der der Beseitigungsanspruch jeweils neu entsteht“, so das Urteil. „Die Verjährung begann dabei in dem Zeitpunkt, in dem die Klägerin von dem unmittelbaren Wachsen des Baumes auf dem Balkon und von der Stahlseilkonstruktion Kenntnis hatte oder nur in Folge großer Fahrlässigkeit keine Kenntnis hatte“. Verjährung sei danach nicht eingetreten.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 16/17 vom 24. 2. 2017)