



**Amtsgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 25.02.2022, Az.
33 C 3812/21**

Tatbestand:

1 Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Unterlassung in Anspruch.

2 Mit Vertrag vom 30.12.2013 (Bl. 6 ff. d.A.) mietete der Beklagte von der Klägerin eine im

3 1. Obergeschoss des Hauses ... Straße ..., 6. F. gelegene 3-ZimmerWohnung ab 1.4.2013. Auf dem Balkon dieser Wohnung installierte der Beklagte vor geraumer Zeit ein Vogelhäuschen mit Futter. Dies führte dazu, dass aufgrund der Anflüge der Vögel, die den Balkon des Beklagten aufsuchen, der darunterliegende Balkon im Erdgeschoss mit Futterresten und Vogelkot verunreinigt wird. Auch die Markise war davon betroffen.

4 Die Klägerin mahnte den Beklagten mit Schreiben vom 25.1.2021 (Bl. 27 f. d.A.), 22.6.2021 (Bl. 29 d.A.), 19.8.2021 (Bl. 30 f. d.A.) und, nach erneuter Beschwerde der Mieter im Erdgeschoss, mit weiteren Schreiben vom 17.9.2021 (Bl. 32 d.A.), 6.10.2021 (Bl. 34 f. d.A.) sowie vom 28.10.2021 (Bl. 35 ff. d.A.) ergebnislos ab mit dem Hinweis, das Füttern zu unterlassen und das Vogelhäuschen zu entfernen. Mit Schreiben vom 25.11.2021 (Bl. 50 f. d.A.) erklärte der Beklagte, die Fütterungen seien größtenteils eingestellt. Lediglich bei niedrigen Temperaturen würde das Vogelhäuschen mit Futter befüllt werden.

5 Die Klägerin ist der Auffassung, dass die durch das Anlocken und Füttern der Vögel verursachten Verunreinigungen nicht hinnehmbar seien und gegen das Gebot der Rücksichtnahme auf die Nachbarn verstieße. Auch könne der Beklagte das Vogelhäuschen auf der zur Liegenschaft ... Straße ..., Frankfurt am Main gelegenen allgemeinen Rasenfläche aufstellen.

6 Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder einer Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten zu unterlassen, auf dem zu der Wohnung ... Straße ..., 6. F., 1. Obergeschoss rechts, gehörenden Balkon sowie zu den zur Wohnung gehörenden Fensterbrettern Vogelfutter und/oder als Tierfutter geeignete Lebensmittel auszulegen, sowie den Beklagten darüber hinaus zu verurteilen, das auf dem zu der Wohnung ... Straße ..., 6. F., 1. Obergeschoss rechts, gehörenden Balkon installierte Vogelhäuschen samt Inhalt zu entfernen.

7 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

8 Er behauptet, das Vogelhaus liege komplett intern auf seinem Balkon. Dass Vögel auf der Brüstung säßen, lasse sich nur schwer vermeiden. Er ist der Ansicht, dass nicht bewiesen

werden könne, dass die Verschmutzungen von den von ihm gefütterten Vögeln verursacht würden.

9Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

10 Die Klage ist begründet.

11 Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Unterlassung von Vogelfutter auf dem Balkon und die Fensterbretter sowie das Aufstellen eines Vogelhäuschens zu, § 541 BGB. Der Beklagte hat trotz Abmahnung der Klägerin einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortgesetzt.

12 Dass Singvögel sich auf den Balkonen von angemieteten oder den Fensterbänken sich niederlassen, lässt sich grundsätzlich nicht verhindern. Ein reines Verscheuchen der Tiere kann deshalb nicht erwartet werden. Die Mieter haben jedoch im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs darauf zu achten, Treppenhäuser, Zugänge und Außengelände frei von nicht in dem Haus geduldeten Tieren zu halten. Das Anfüttern und Anlocken von Tieren steht entgegen. Wenn aber durch das Auslegen von Futter oder das Aufstellen eines Vogelhäuschens auf den Balkon die Singvögel angelockt werden und es dadurch zu einer erhöhten Verunreinigung des Balkons, der Fensterbretter sowie des näheren Umfelds, wozu auch und gerade die Balkone der benachbarten Wohnungen und gegebenenfalls die dort angebrachten Markisen gehören, ist die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten. Dieser findet jedenfalls seine Grenze dort, wo Beeinträchtigungen anderer Mieter die Folge sind.

13 Dass die Vögel nicht vollständig daran gehindert werden können, sich auf den Balkonbrüstungen und Fensterbrettern niederzulassen, ändert nichts an dem vertragswidrigen Gebrauch des Beklagten. Denn durch sein Verhalten wird Gefahr der Verunreinigung jedenfalls mehr als unerheblich erhöht.

14 Dass der Beklagte hier im Zeitraum von Januar bis Oktober 2021 Maßnahmen ergriffen hat, um die Vögel nicht anzulocken, ist nicht erkennbar. Letztmals mit Schreiben vom 28.10.2021 hatte die Klägerin den Beklagten erfolglos zur Unterlassung aufgefordert und entsprechend angemahnt. Dass der Beklagte unter dem 25.11.2021 schriftlich erklärte, die Fütterungen seien größtenteils eingestellt und lediglich bei niedrigen Temperaturen würde das Vogelhäuschen mit Futter befüllt werden, erfüllt den Unterlassungsanspruch nicht vollständig.

15 Die Klägerin hatte dem Beklagten die Möglichkeit eingeräumt, das Vogelhäuschen auf der zur Liegenschaft ... Straße .., Frankfurt am Main gelegene n allgemeinen Rasenfläche aufzustellen.

16 Die Androhung des Ordnungsmittels hat ihre Grundlage in § 890 ZPO.

17 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Ziffer 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

18 Der Streitwert wird auf 600,00 EUR festgesetzt.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> [Hier Mitglied werden!](#)

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de