

I.

Die Klägerin nimmt den Beklagten als Vermieter ihrer Wohnung sowie eines mitvermieteten Pkw-Stellplatzes auf Schadensersatz sowie Beseitigung eines Baumes in Anspruch.

In die im Jahr 2003 abgeschlossenen Mietverträge ist der Beklagte im Jahr 2012 eingetreten.

Direkt neben dem Pkw-Stellplatz befindet sich eine Birke, die bereits bei Vertragsschluss im Jahr 2003 vorhanden war und die mittlerweile eine Größe erreicht hat, bei der die Äste über das Auto der Klägerin ragen. Dieser Baum, der unstreitig nicht im Eigentum des Beklagten steht, sondert Harz ab. Die Klägerin behauptet, dass das Harz auf ihr Auto tropfen und den Lack beschädigen würde. Hierdurch sei ein Schaden in Höhe von 1.093,50 € entstanden. Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Tatbestand des angegriffenen Urteils Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Endurteil vom 28.11.2019 abgewiesen. Im Wesentlichen hat es ausgeführt, dass der Klägerin kein Schadensersatzanspruch gemäß § 536a Abs. 1 BGB zustehe, weil der Stellplatz keinen Mangel aufweise, da es sich bei dem Baumharz um eine äußere Einwirkung handle. Zudem sei der Klägerin die Lage des Parkplatzes und der bestehende Baum bei Vertragsschluss bekannt gewesen. Sie habe deshalb auch mit natürlichen Reaktionen des Baumes wie Laub- und Fruchtfall oder Absondern von Harz rechnen müssen. Auch habe der Beklagte keine mietvertragliche Verkehrssicherungspflicht (Nebenpflicht) verletzt. Eine solche würde voraussetzen, dass der Beklagte eine Rechtspflicht habe, einen Schaden durch Baumharz am Fahrzeug der Klägerin abzuwenden, was allerdings nicht der Fall sei. Gewisse Gefahren, die nicht durch menschliches Handeln oder Unterlassen entstehen, sondern auf Gegebenheiten der Natur beruhten, müssten als unvermeidbar und daher als eigenes Risiko hingenommen werden. Der Sicherungspflichtige müsse weder für die dem Verkehr bekannten natürlichen Eigenschaften noch für auf Naturgewalten beruhende besondere Gefahren einstehen. Es sei nicht zumutbar, jegliche von Bäumen ausgehende Gefahr zu beseitigen. Die Rechtsprechung zu Verkehrssicherungspflichten bei kranken oder umsturzgefährdeten Bäumen sei vorliegend nicht übertragbar. Die Klägerin habe auch keinen Anspruch auf Beseitigung des Baumes. Es liege keine verbotene Eigenmacht vor, da es an einem Handlungsgebot zur Sicherung bzw. Vermeidung von Schäden durch das Harzen des Baumes fehle. Der Beklagte habe keine Gefahrenquelle geschaffen und auch Unterhaltspflichten nicht verletzt.

Hiergegen richtet sich die form- und fristgemäß eingelegte und begründete Berufung der Klägerin, mit der sie ihre erstinstanzlichen Anträge vollumfänglich weiterverfolgt. Das Amtsgericht habe zu Unrecht einen Schadensersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 BGB abgelehnt. Der Beklagte habe

eine mietvertragliche Pflicht, der Klägerin den Gebrauch der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietzeit zu erhalten. Diese Tauglichkeit sei eingeschränkt. Zudem habe der Beklagte die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht verletzt, sodass er auch gemäß den §§ 535 ff., 280 Abs. 1 BGB hafte. Es sei zu berücksichtigen, dass der Beklagte bzw. dessen Rechtsvorgänger auf seinem Parkplatzgrundstück mit jener Birke einen stark harzenden Baum gepflanzt habe. Die Ursache für die natürliche Reaktion des Baumes sei mithin vom Beklagten bzw. seinem Rechtsvorgänger gesetzt worden. Daraus resultiere auch ein Schadensersatzanspruch gemäß § 823 Abs. 1 BGB. Aus diesen Gründen stehe der Klägerin auch ein Beseitigungsanspruch zu.

Der Beklagte vereidigt das erstinstanzliche Urteil.

II.

Die Berufung ist offensichtlich unbegründet, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Schadensersatz- oder Beseitigungsanspruch zu.

1. Die Klägerin hat keinen Schadensersatzanspruch gemäß § 536a Abs. 1 BGB. Die Klägerin sieht einen Mangel der Mietsache darin, dass der seit Beginn des Mietverhältnisses vorhandene Baum, der zunächst klein war und von dem nichts auf das Fahrzeug tropfte, mittlerweile eine beachtliche Größe erreicht hat, bei der die Äste über ihren Pkw ragen, sodass abgesondertes Harz auf das Fahrzeug tropfen kann. Es handelt sich mithin jedenfalls auch nach Ansicht der Klägerin nicht um einen bereits bei Vertragsschluss vorhandenen Mangel, sondern allenfalls um einen erst im Laufe des Mietverhältnisses entstandenen Mangel. Für einen solchen haftet der Vermieter allerdings nur, wenn ein Mietmangel infolge eines Umstandes entstanden ist, den der Vermieter zu vertreten hat.

Allerdings dürfte es bereits an einem Mietmangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB fehlen. Zwar ist es anerkannt, dass ein Mietmangel mit entsprechender Tauglichkeitsminderung der Mietsache nicht unmittelbar anhaften muss, sondern seine Ursache auch in Beziehungen der Mietsache zur Umwelt oder ihrem Umfeld haben kann, ohne der Mietsache selbst anzuhaften. Dabei muss allerdings im Rahmen einer wertenden Betrachtungsweise eine Abgrenzung zwischen einem Sachmangel und dem allgemeinen Lebens- sowie Verwendungsrisiko erfolgen, das grundsätzlich der Mieter zu tragen hat. Auch aus dem natürlichen Umfeld der Mietsache können sich nachteilige Einwirkungen auf die Mietsache ergeben. Ausgangspunkt ist hierbei die Frage, welche Sollbe-

schaffenheit die Mietsache aufweisen muss, wobei bei Fehlen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung der üblicherweise zu erwartende Standard maßgeblich ist, der sich insbesondere danach bestimmt, mit welchen Einwirkungen ein Mieter nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sowie dem bei Vertragsschluss vorhandenen natürlichen Umfeld typischerweise rechnen muss, vgl. BeckOGK/Bieder, BGB, § 536, Rn. 61. Belästigungen des Mieters durch Blüten oder Pollen von Bäumen und Sträuchern sind in der Regel hinzunehmen, wenn die dafür verantwortliche Bepflanzung bereits bei Vertragsschluss existierte, vgl. BeckOGK/Bieder, a.a.O. Nichts anderes kann aber gelten, wenn von einem Baum Harz auf einen im Eigentum des Mieters stehenden Pkw tropft, der auf einem vermieteten Kfz-Stellplatz abgestellt ist. Dem Mieter eines Parkplatzes, der unter einem (gesunden) Baum liegt, ist beispielsweise bekannt, dass zur Reifezeit von Kastanienbäumen Früchte herabfallen und dass durch derartige Ereignisse in Reichweite des Baumes geparkte Autos beschädigt werden können, vgl. AG Frankfurt, Urteil vom 11.06.1993, Az. 33 C 418/93. Der Sicherungspflichtige muss weder für dem Verkehr bekannte natürliche Eigenschaften noch für auf Naturgewalten beruhende besondere Gefahren eintreten, vgl. AG Frankfurt a.a.O. Die Situation ist mit der hier streitgegenständlichen vergleichbar, da es sich auch bei herabtropfendem Baumharz um auch für den Mieter vorhersehbare, jedoch grundsätzlich unvermeidliche (vermeidbar nur durch Beseitigung des Baumes oder des Überhangs) natürliche Geschehnisse wie beispielsweise Laub- oder Fruchtfall handelt.

2. Auch eine Verkehrssicherungspflichtverletzung des Beklagten im Sinne einer Nebenpflichtverletzung des Mietvertrages liegt nicht vor. Es fehlt bereits an einer vom Beklagten geschaffenen oder eröffneten Gefahrenquelle, denn unstreitig steht der Baum auf dem Grundstück neben dem vermieteten Parkplatz und nicht im Eigentum des Beklagten, vgl. Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 08.11.2019 (Bl. 64 d.A.). Diesem Sachvortrag ist die Klägerin auch im Rahmen der Berufungsbegründung nicht entgegengetreten. Insbesondere ist nicht bestritten, dass es sich nicht um den Baum des Beklagten handelt. Die Klägerin trägt lediglich vor, dass der Beklagte (wohl eher nicht) bzw. dessen Rechtsvorgänger auf dem Parkplatzgrundstück den Baum gepflanzt habe. Beweis hierfür hat die Klägerin allerdings nicht angeboten. Vielmehr dürfte es so sein, dass der Beklagte Eigentum bzw. Miteigentum erst erworben hat, als der Baum bereits gepflanzt war. In der Berufungserwiderung wird nochmals klargestellt, dass der Beklagte nicht Alleineigentümer des Baumes bzw. des Grundstücks ist, auf welchem sich der Baum befindet. Rechtlich sind ihm allein daher entsprechende Maßnahmen gar nicht möglich.

Selbst wenn allerdings der Baum im Eigentum des Beklagten stehen würde, bestünde eine Verkehrssicherungspflicht nur dann, wenn für einen vorausschauend Urteilenden die naheliegende Gefahr ersichtlich ist, dass Rechtsgüter Dritter geschädigt werden können, und auch nur in dem

Rahmen, die der normale und übliche Verkehr erfordert und die zumutbar sind. Der Rückschnitt von Bäumen an allgemein zugänglichen Verkehrsflächen begründet auch dann keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, wenn herabfallende Früchte Schäden an einem Kraftfahrzeug verursachen, das unter den Bäumen zum Parken abgestellt worden war. Gewisse Gefahren, die nicht durch menschliches Handeln und Unterlassen entstehen, sondern auf Gegebenheiten der Natur beruhen, müssen als unvermeidbar und daher als eigenes Risiko hingenommen werden. Die Vermeidung von Schäden aus natürlichem Fruchtfall von Bäumen aus der Verkehrssicherungspflicht herauszunehmen ist geboten, weil solche Schäden relativ gering bleiben, das Wachstum von Bäumen im oder am Verkehrsraum ökologisch und straßengestalterisch wünschenswert und die sonst nur mögliche Vermeidung durch Auffangnetze wirtschaftlich nicht tragbar ist. Gemessen an den Vorteilen der Begrünung von Verkehrsflächen und des zu seiner Vermeidung nötigen Aufwands ist das Risiko aus dem Fruchtfall tragbar, vgl. OLG Hamm, Urteil vom 19.05.2009, Az. 9 U 219/08. Nichts anderes kann für das Harzen eines Baumes gelten, da die Situation mit der von herabfallenden Baumfrüchten durchaus vergleichbar ist. Die Berufungskammer schließt sich daher vollumfänglich den Ausführungen des Erstgerichts betreffend eine Verkehrssicherungspflichtverletzung des Beklagten an.

3. Damit scheidet auch ein Anspruch der Klägerin aus § 823 Abs. 1 BGB aus.

4. Auch hat die Klägerin keinen Beseitigungsanspruch, weder aus § 862 Abs. 1 BGB noch aus § 1004 Abs. 1 BGB. Der Beklagte stört den Besitz der Klägerin weder durch verbotene Eigenmacht noch ist er Handlungs- oder Zustandsstörer betreffend den harzenden Baum, da dieser - wie bereits ausgeführt - nach dem unstreitigen Sachvortrag des Beklagten nicht in dessen Alleineigentum steht und er selbst sicher den Baum nicht gepflanzt hat, nachdem er erst Jahre später in das Mietverhältnis (vermutlich durch Eigentumserwerb) eingetreten ist. Verpflichtet werden können allerdings nur sämtliche Eigentümer gemeinsam, die als notwendige Streitgenossen in Anspruch zu nehmen sind. Zudem fehlt es an einer Eigentumsbeeinträchtigung im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB, wenn die Einwirkungen allein auf der natürlichen Beschaffenheit des Grundstücks beruhen, vgl. BeckOGK/Spohnheimer, BGB, § 1004, Rn. 92.

III.

Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme **innen zwei Wochen** nach Zustellung dieses

Hinweises.

gez.

Haderlein
Präsidentin
des Landgerichts

Dr. Knecht-Günther
Richter
am Landgericht

Lindner
Richterin
am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Coburg, 03.07.2020

██████████ JHSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig