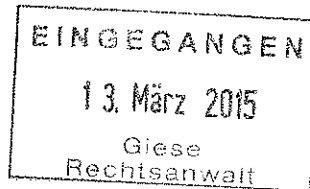


Amtsgericht Schöneberg

10823 Berlin, Grunewaldstraße 66/67
Fernruf (Vermittlung): (030) 90 159 - 0, Intern: (9159)
Apparatnummer: siehe (☎)
Telefax: (030) 90 159 - 429
Neue und Frist- Sachen bitte nur an dieses Fax senden!
Postbank Berlin, Konto der Kosteneinzugsstelle der
Justiz (KEJ), Kto-Nr. 352-108 (BLZ 100 100 10)
IBAN: DE20 1001 0010 0000 3521 08, BIC: PBNKDEFF
Zusatz bei Verwendungszweck: SB I 19 C 487/13



Amtsgericht Schöneberg, Abt. 19, 10820 Berlin

Herrn Rechtsanwalt
Thomas Giese
Zimmerstraße 11
10969 Berlin

Fahrverbindungen:
U-Bhf. Eisenacher Straße (U7)
U-Bhf. Bayerischer Platz (U4, U7)
Bus M46, 104
(Diese Angaben sind unverbindlich)

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:
Montag bis Freitag: 9.00 bis 13.00 Uhr
(sowie nach Vereinbarung)

Hinweis:

Die rollstuhlgerechten Eingänge sind über den Parkplatz in der Gothaer Straße zu erreichen. Bitte dortige Klingel benutzen, Sie werden unverzüglich abgeholt.

Erstellt am: 11.03.2015

Geschäftszeichen
19 C 487/13

Ihr Zeichen

Bearbeiter/in

Tel.
842

Fax
421

Datum
11.03.2015

Sehr geehrter Herr Giese,

in der Sache

Bezirksverband der Kleingärtner Schöneberg-Friedenau e.V. / J. Piacentini u.a.

erhalten Sie beiliegende(s) Schriftstück(e).

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung
Janke
Justizbeschäftigte

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig.

Zivilprozessabteilung 19

Geschäftszeichen: **19 C 487/13**

Gegenwärtig:

Richterin am Amtsgericht Ruppel

Janke, Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

Bezirksverband der Kleingärtner Schöneberg-Friedenau e.V. ./ Piacentini u.a.

erschien bei Aufruf:

n i e m a n d

Es wird das aus der Anlage ersichtliche Urteil verkündet.

Ferner wird der aus der Anlage ersichtliche Streitwertbeschluss verkündet.

Ruppel

Janke



Amtsgericht Schöneberg

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 19 C 487/13

verkündet am : 10.03.2015
Janke, Jang.

In dem Rechtsstreit

des Bezirksverbands der Kleingärtner Schöneberg-
Friedenau e.V.,
vertreten d.d. Vorsitzenden Reiner Brockschmidt,
Vorarlberger Damm 36, 12157 Berlin,

Klägers,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Kuhnigk u.a.,
Oranienburger Straße 83, 13437 Berlin,-

g e g e n

1. den Herrn Ivos Piacentini,
2. die Frau Sarah Dent,

beide Dickhardtstraße 14, 12159 Berlin,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Thomas Giese,
Zimmerstraße 11, 10969 Berlin,-

hat das Amtsgericht Schöneberg, Zivilprozessabteilung 19, Grunewaldstraße 66/67, 10823 Berlin,
auf die mündliche Verhandlung vom 17.02.2015 durch die Richterin am Amtsgericht Ruppel

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.
4. Es wird die Berufung gegen das Urteil zugelassen.

Tatbestand

Der Kläger ist Zwischenpächter der im Klageantrag genannten Kleingartenanlage Kleingartenkolonie Samoa. Das Grundstück steht im Eigentum des Landes Berlin. Der Kläger verpachtete die im Klageantrag benannte Kleingartenparzelle durch schriftlichen Unterpachtvertrag vom 17.07.2007 an die Beklagten. In § 6 Abs. 5 des Unterpachtvertrages heißt es u.a.:

„Neben der zulässigen Laube darf ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 7 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m² Grundfläche und mit einer Höhe bis zu 1,25 m aufgestellt werden. Das Gewächshaus und das Kinderspielhaus dürfen nur für den Zweck ihrer Bestimmung genutzt werden. ...“

Wegen weiterer Einzelheiten des Unterpachtvertrages wird auf Bl. 4 ff. d.A. verwiesen. Die Beklagten errichteten auf ihrer Kleingartenparzelle in einem Pflaumenbaum ein Baumhaus. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin teilte dem Kläger mit Schreiben vom 09.07.2013 mit, dass die bei der Begehung festgestellten Baumhäuser unzulässig seien. Der Kläger forderte die Beklagten mit Schreiben vom 01.08.2013 auf, das Baumhaus bis zum 31.08.2013 zu beseitigen. Der Kläger behauptet, er habe erstmals vor dem erstmaligen Aufforderungsschreiben zur Beseitigung des Baumhauses von dem Baumhaus auf der Kleingartenparzelle der Beklagten erfahren. Eine Duldung seitens des Klägers liege nicht vor. Kinderspielhäuser in Bäumen seien nicht zulässig. Das Baumhaus der Beklagten sei schon deshalb nicht genehmigungsfähig, weil es sowohl die zulässige Grundfläche als auch die Firsthöhe überschreite. Der Kläger lehne grundsätzlich Baumhäuser ab, weil sie zum einen eine erhöhte Unfallgefahr aufweisen würden und zum anderen die betroffenen Bäume schädigen könnten, wenn sie nicht ordnungsgemäß errichtet würden. Auf die Verwaltungsvorschriften des Landes Berlin komme es vorliegend nicht an, weil sich die Verwaltungsvorschriften ausschließlich an die Behörden des Landes Berlin richten würden und nicht an zivilrechtliche Vertragsparteien. Im Bereich des Zivilrechts könne kein Politiker dem Kläger vorschreiben, was er zu tun und zu unterlassen habe. Selbst wenn im Zwischenpachtvertrag ausdrücklich eine Regelung enthalten wäre, wonach Baumhäuser zulässig wären, stünde es im Ermessen des Klägers, darüber zu entscheiden, ob er einen derartigen Anspruch an die Unterpächter weitergebe oder ob er Baumhäuser grundsätzlich in seinen Kleingartenanlagen nicht wolle. Da das Baumhaus eine bauliche Anlage darstelle und eine Zustimmung seitens des Klägers für Baumhäuser grundsätzlich nicht erteilt werde, handele es sich um eine rechtswidrige Baulichkeit, die von den Beklagten zu beseitigen sei.

Der Kläger beantragt,

ZP 450

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das auf der Kleingartenparzelle Nr. 130 der Kleingartenkolonie Samoa, Riemenschneiderweg 46 in 12157 Berlin in einen Pflaumenbaum gesetzte Baumhaus zu beseitigen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, weder das Gesetz noch die vertragliche Vereinbarung würden die Errichtung eines Baumhauses ausschließen. Da das Baumhaus die in § 6 Ziff. 5 des Unterpachtvertrages genannte Größe überschreite, hätte der Kläger allenfalls einen Anspruch auf Rückbau. Da die Klage aber auf Beseitigung des Baumhauses und nicht auf Rückbau laute, sei die Klage abzuweisen. Das Baumhaus sei nach aktuellem Recht zulässig. Die geltende Rechtslage sehe eine Begrenzung nicht mehr vor. Gemäß den aktuell geltenden Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken in der Fassung vom 15.12.2009 sei in § 11 Abs. 2 keine Maßbegrenzung für Kinderspieleinrichtungen mehr vorgegeben. Im übrigen sei am 16.04.2014 in der öffentlichen Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin konsensual beschlossen worden:

„Die Bezirksverordnetenversammlung ersucht das Bezirksamt, nach dem Wegfall der Größenbegrenzung von Spielgeräten in Kleingärten (...), die Errichtung neuer - und den Erhalt bestehender Baumhäuser zu genehmigen. Weiterhin sind, wie in der Verwaltungsvorschrift gefordert, bestehende Generalpachtverträge/Zwischenpachtverträge unverzüglich durch den in der Vorschrift festgelegten Musterzwischenpachtvertrag zu ersetzen bzw. zu ergänzen.“

Damit werde der erklärte politische Wille der Bewohner des Stadtteils manifestiert, die eine willkürliche Entfernung der Baumhäuser nicht hinnehmen wollten. Die Beklagten tragen vor, bei dem Baum, auf welchem sich das streitgegenständliche Baumhaus befinde, handele es sich um einen Pflaumenbaum, der nicht unter die Baumschutzverordnung falle. Die Beklagten hätten seit der Errichtung des Baumhauses stets darauf geachtet, dass der Baum nicht beschädigt werde. Jedenfalls sei das Beseitigungsverlangen des Klägers treuwidrig. Die Beklagten behaupten, das Baumhaus sei seit Jahren geduldet worden. Die Beklagten hätten das Baumhaus im Jahre 2009 direkt gegenüber dem Vereinshaus des Samoa e.V., der die Kleingartenanlage betreibe, errichtet. Die Beklagten hätten, insbesondere aufgrund der Vielzahl anderer Baumhäuser, darauf vertrauen dürfen, dass die Regelung in § 6 Nr. 5 des Unterpachtvertrages auch Baumhäuser umfasse. Der Kläger habe das Baumhaus 5 Jahre geduldet. Die Beklagten behaupten, Herr Brockschmidt als Klägervertreter (1. Vorsitzender) habe Kenntnis von dem streitgegenständlichen Baumhaus gehabt. Aus der von den

Beklagten eingereichten Erklärung des ehemaligen 1. Vorsitzender der Kleingartenkolonie Samoa e.V., Herrn Carsten Balkau, vom 27.01.2015 ergebe sich, dass der 1. Vorsitzende Herr Reiner Brockschmidt und die Schriftführerin Frau Heidi Rauch seit Ende 2008/Anfang 2009 Kenntnis von dem Baumhaus gehabt hätten. Das Baumhaus sei seit dieser Zeit geduldet worden. Die Beklagten behaupten, Herr Brockschmidt sei auch bei den jährlichen Gartenbegehungen anwesend gewesen.

Wegen weiterer Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Es kann vorliegend dahin gestellt bleiben, ob derartige Baumhäuser grundsätzlich zulässig sind und ob ggf. allenfalls ein Anspruch auf Rückbau statt auf Beseitigung des Baumhauses bestehen könnte, denn jedenfalls ist ein etwaiger Anspruch des Klägers auf Beseitigung des streitgegenständlichen Baumhauses verwirkt. Wie sich aus der eingereichten Anlage B 4 ergibt, ist das Baumhaus für alle Passanten vom Samoaweg aus gut sichtbar. Nachdem die Beklagten jahrelang nicht zur Beseitigung des Baumhauses aufgefordert worden waren, konnten sie, insbesondere im Hinblick auf andere in der Kleingartenanlage vorhandenen Baumhäuser, darauf vertrauen, dass das streitgegenständliche Baumhaus zulässig ist bzw. von dem Kläger geduldet wird. Das Gericht folgt der Auffassung der Beklagten, wonach das Beseitigungsverlangen treuwidrig ist. Nachdem der Kläger das Baumhaus jahrelang geduldet hatte und nunmehr in der Neufassung der Verwaltungsvorschriften keine Maßbegrenzungen für Kinderspieleinrichtungen mehr vorgegeben sind und nach dem Konsensulalbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg vom 16.04.2014 Baumhäuser genehmigt werden sollten, ist es treuwidrig, wenn der Kläger sich nunmehr auf einen Anspruch auf Beseitigung des Baumhauses beruft. Soweit der Kläger behauptet, Baumhäuser in der Bauart, wie es von den Beklagten errichtet worden sei, würden zu Baumschäden führen, so war dieser Vortrag nicht hinreichend substantiiert. Die Beklagten tragen vor, sie hätten seit der Errichtung des Baumhauses stets darauf geachtet, dass der Baum nicht beschädigt werde. Hinsichtlich der Standsicherheit und der Pflegemaßnahmen bei dem Pflaumenbaum hätten sie den Gartenfachberater einer Nachbarkolonie und Anfang 2013 noch mal einen Experten zu Rate gezogen. Weshalb das streitgegenständliche Baumhaus zur Beschädigung des Baumes führen könne, hätte von dem Kläger ggf. näher dargelegt werden müssen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Vorsorglich wurde auf Antrag der Beklagten gemäß § 511 Abs. 4 ZPO die Berufung zugelassen. Es ist nicht auszuschließen, dass der Streitwert bzw. die Beschwer geringer anzusetzen sein könnte, als sich dies aus dem gesonderten Streitwertbeschluss ergibt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Entscheidung können Sie unter bestimmten Voraussetzungen **Berufung** einlegen, wenn Sie durch die Entscheidung in Ihren Rechten beeinträchtigt sind.

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit Sie Berufung einlegen können?

Der Wert des Beschwerdegegenstandes muss **600,00** Euro übersteigen

oder

Die Berufung ist vom Gericht, das die Entscheidung getroffen hat, zugelassen worden.

2. Müssen Sie sich anwaltlich vertreten lassen?

Im Berufungsverfahren müssen Sie sich von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt vertreten lassen.

Dies gilt für das **Einlegen** der Berufung und die **Begründung**.

3. In welcher Form und bei welchem Gericht können Sie Berufung einlegen?

Die Berufung muss **schriftlich** durch Ihre Rechtsanwältin oder Ihren Rechtsanwalt beim

Landgericht Berlin oder **Landgericht Berlin** oder
Littenstraße 12-17 **Tegeler Weg 17-21**
10179 Berlin **10589 Berlin**

Landgericht Berlin, Turmstraße 91, 10559 Berlin

eingelegt werden.

Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt wird.

Die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift müssen von Ihrer Rechtsanwältin/Ihrem Rechtsanwalt unterschrieben sein.

Der Schriftsatz ist in deutscher Sprache zu verfassen.

4. Welche Fristen sind zu beachten?

Die Berufung ist innerhalb einer Notfrist von **einem Monat** bei dem oben genannten Gericht **einzulegen**.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Verkündung der Entscheidung, wenn die Entscheidung nicht zugestellt werden konnte.

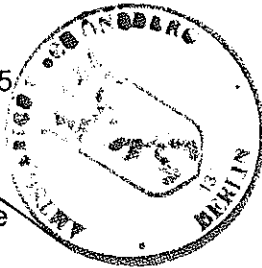
Die Berufungsschrift muss innerhalb der Frist beim Gericht eingegangen sein.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, innerhalb von **zwei Monaten** schriftlich **zu begründen**.
Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Ruppel

Ausgefertigt
Berlin, 11.03.2015

Janke
Justizbeschäftigte



Hinweis zur Sicherheitsleistung

Kann aufgrund der vorliegenden gerichtlichen Entscheidung eine Partei Sicherheit leisten, so ist diese durch die schriftliche, unwiderrufliche, unbedingte und unbefristete Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder durch Hinterlegung zu bewirken. Die Hinterlegung ist bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts - in Berlin **nur** bei dem Amtsgericht Tiergarten, Turmstraße 91, 10559 Berlin - auf dem dort erhältlichen Vordruck zu beantragen. **Bei Antragstellung ist eine Abschrift der gerichtlichen Entscheidung vorzulegen.** Die Vordruckbenutzung ist nicht vorgeschrieben, ist aber wegen der notwendigen Formalien dringend zu empfehlen. **Ohne einen Antrag kann nicht wirksam hinterlegt werden.**

Anstelle der Hinterlegung kann auch eine andere Form der Sicherheitsleistung in Betracht kommen, wenn dies in der gerichtlichen Entscheidung zugelassen ist oder wenn sich die Parteien hierüber geeinigt haben.

Dient die Sicherheitsleistung zur Abwendung der Zwangsvollstreckung, kann es zweckmäßig sein, die gegnerische Partei bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten über die erfolgte Hinterlegung zu unterrichten.

Bei **Geldhinterlegungen** ist **Bareinzahlung** vorteilhaft, da das Einreichen von Schecks das Verfahren wesentlich verzögern kann.