

Gericht: AG Stuttgart
Entscheidungs-
datum: 01.04.2016
Aktenzeichen: 37 C 5953/15
Dokumenttyp: Urteil

Quelle:

DMB Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Mieterbundes mbH, Berlin

Fundstelle:

WuM 2016, 346-347

Normen:

§ 535 BGB, § 541 BGB

Zitiervorschlag:

WuM 2016, 346-347

Leitsatz

Es gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch eines offenen Kfz-Einstellplatzes, dort andere Gegenstände als Kraftfahrzeuge, Fahrräder oder Kfz-Zubehörteile abzustellen oder zu lagern.

(Leitsatz der Redaktion)

Aus den Gründen: Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch aus § 541 BGB auf Unterlassung des Abstellens von anderen Gegenständen als Kraftfahrzeugen und Fahrrädern nebst Zubehör in der Tiefgarage, insbesondere besteht ein Anspruch auf Unterlassung der dortigen Lagerung von Getränkekisten.

Nach der Vorschrift des § 541 BGB kann der Vermieter auf Unterlassung klagen, soweit der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung fortsetzt. Eine Abmahnung liegt mit dem Schreiben vom 22.9.2015 vor.

Im Übrigen stellt das Abstellen von Getränkekisten und anderen Gegenständen - ausgenommen Kraftfahrzeuge und Fahrräder nebst Zubehör - einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. Nach §§ 535, 541 BGB ist der Mieter lediglich zu dem vertragsgemäßen Gebrauch der vermieteten Sache berechtigt. Zur Bestimmung der Reichweite des vertragsgemäßen Gebrauchs ist primär auf die Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag abzustellen. Soweit keine mietvertraglichen Regelungen vorhanden sind, ist im Wege der Vertragsauslegung zu klären, ob ein

- 346 -

WuM 2016, 346-347

- 347 -

Recht zur Lagerung von Gegenständen in der Garage besteht. Dabei ist der hypothetische Parteiwille unter Berücksichtigung der Verkehrssitte und der Gebote von Treu und Glauben nach §§ 133, 157 BGB zu ermitteln. Nach diesen Grundsätzen ist die Nutzung der Tiefgarage zum generellen Abstellen von Gegenständen - ausgenommen Kraftfahrzeuge und Fahrräder nebst Zubehör - von der Klägerin nicht zu dulden.

Nach dem Wortlaut des Mietvertrags vom 7.3.2011 werden Einstellplätze vermietet, was eine Bezugnahme zu dem Einstellen von PKW nahe legt. Zudem ergibt sich aus dem Vertragszweck, dass der Stellplatz lediglich der Nutzung durch Kraftfahrzeuge und ggf. von Fahrrädern und Zubehör dient. Ein Einstellplatz soll - in Abgrenzung zu einer Garage - nach der Verkehrsanschauung typischerweise das Einstellen eines Kraftfahrzeugs ermöglichen; die Lagerung von Gegenständen bleibt dagegen grundsätzlich von allen Seiten abgeschlossenen Räumen vorbehalten (vgl. auch Eisenschmid, Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 535 Rn. 340 f.). Die Getränkekisten dienen zudem nicht dem wirtschaftli-

chen Zweck des Kraftfahrzeugs und stehen nicht dieser Bestimmung entsprechend zu dem Fahrzeug in einem räumlichen Verhältnis. Sie sind daher nicht als Zubehör des Fahrzeugs zu bewerten.

Die Klägerin hat im Übrigen ein berechtigtes Interesse daran, Brandgefahren in Tiefgaragen zu vermeiden. Dabei bleibt unerheblich, ob es im konkreten Fall aufgrund der Mineralwasserkisten zu einer erhöhten Brandgefahr kommen kann; jedenfalls droht aufgrund des Abstellens von Gegenständen durch die Beklagten auf ihrem Stellplatz eine negative Vorbildfunktion für weitere Mieter, welche aus feuerpolizeilichen Gründen durch die Klägerin als Vermieterin nicht geduldet werden muss. Entsprechendes gilt für die optische Beeinträchtigung durch das Zustellen der Parkplätze mit Gegenständen. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass ein Abstellen von Getränkekisten im Kellerraum oder in der Wohnung sowie ein Transport von einzelnen Flaschen zu dem Fahrzeug für die Beklagten unzumutbar wäre. ...

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wolfgang Künzel, Böblingen

© DMB Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Mieterbundes mbH, Berlin

