

BGH: Vermieter muss Feuergefahr vorbeugen

Bitte beachten Sie: Wissen Sie um die erhöhte Brandgefahr und unternehmen Sie als Vermieter nichts, haften Sie sogar, wenn es tatsächlich zu einem Schaden kommt.

So hat es der Bundesgerichtshof in einem Fall entschieden, in dem ein Mieter auf seinem Tiefgaragenstellplatz Baumaterial lagerte, das sich entzündet hatte. Dadurch kam es zu Schäden am Fitnessstudio eines anderen Mieters.

Der BGH urteilte streng: Nach Meinung der Richter musste der Vermieter diesen Schaden ersetzen, da er um die pflichtwidrige und potenziell gefährliche Nutzung des Stellplatzes wusste. Insofern hatte er gegen seine mietvertraglichen Fürsorgepflichten verstoßen (*Urteil v. 22.10.08, Az. XII ZR 148/06*).

Der Fall zeigt: Prüfen Sie, ob der Mieter seine Garage bzw. seinen Pkw-Stellplatz rechtmäßig nutzt, und greifen Sie ein, wenn dies nicht der Fall sein sollte – schon um Ihrer Haftung vorzubeugen.

Fazit: Regeln Sie die zulässige Nutzung von Kfz-Stellplätzen und Garagen und handeln Sie, wenn der Mieter seine Nutzungsrechte überschreitet.

Unerlaubte Nutzung – so gehen Sie richtig vor

- ① Haben Sie die Garage bzw. den Kfz-Stellplatz separat vermietet, dürfen Sie diesen ohne Angabe von Gründen ordentlich kündigen. Dies ist möglich bei monatlicher Mietzahlung zum 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB), sofern keine abweichende Kündigungsfrist vereinbart worden ist.
- ② Sind, wie häufig, Wohnung und Garage/Kfz-Stellplatz zusammen vermietet, darf auch nur beides zusammen ordentlich gekündigt werden. In diesem Fall brauchen Sie – anders als Ihr Mieter – ein berechtigtes Interesse an der Kündigung der Wohnung, etwa Eigenbedarf.
- ③ Eine fristlose Kündigung nur der Garage bzw. des Kfz-Stellplatzes ist Ihnen nach erfolgloser Abmahnung möglich, wenn gravierende und wiederholte Verstöße des Mieters das Zusammenleben der Hausgemeinschaft nachhaltig stören (§§ 543, 569 BGB). Hierzu gehört die verbotene Lagerung von Gegenständen, sofern andere Bewohner dadurch erheblich beeinträchtigt werden.
- ④ Entfernt Ihr Mieter seine unerlaubt abgestellten Sachen trotz Abmahnung und erfolgloser Frist nicht vom Kfz-Stellplatz, dürfen Sie ihm ebenfalls kündigen, wenn Ihnen dadurch das Mietverhältnis unzumutbar geworden ist (§ 543 Abs. 1 BGB).
- ⑤ Alternativ zur Kündigung dürfen Sie Ihren Mieter auf Entfernung der unerlaubt abgestellten Sachen verklagen, wenn Sie ihm hierzu zunächst erfolglos eine Frist gesetzt haben (§ 541 BGB).
- ⑥ Gehen von unberechtigt gelagerten Sachen erhebliche Gefahren aus, können und sollten Sie die staatlichen Stellen zur Gefahrenabwehr (Polizei und Feuerwehr) einschalten, die dann zum Tätigwerden gegenüber Ihrem Mieter verpflichtet sind.

Wichtig: Auf keinen Fall dürfen Sie den Keller bzw. die Garage oder den Kfz-Stellplatz eigenmächtig räumen. Dies darf nur aufgrund eines Gerichtsurteils geschehen, andernfalls machen Sie sich wegen Hausfriedensbruchs strafbar, der Mieter könnte eine einstweilige Verfügung gegen Sie erwirken. Obendrein müssten Sie Ihrem Mieter Schadenersatz für die entfernten Sachen zahlen – selbst, wenn deren Lagerung verboten war. Anders ist es, wenn jemand auf dem eigenen Parkplatz unberechtigt parkt: Hier dürfen Sie bzw. darf auch der Mieter das betreffende Fahrzeug abschleppen lassen und die angefallenen Abschleppkosten als Schadenersatz von dem Fahrzeugführer ersetzt erlangen (*BGH, Urteil v. 05.06.09, Az. V ZR 144/08*).

Vereinbarung zur Nutzung: So schützen Sie Ihre Interessen bestmöglich

Am besten schützen Sie Ihre Interessen selbst, indem Sie Ihre Belange regeln. Vereinbaren Sie, in welcher Weise ein Mieter seine Garage oder seinen Kfz-Stellplatz nutzen darf. Nur so haben Sie Klarheit, denn manche Fragen sind sonst nicht eindeutig zu beantworten, etwa: Darf der Mieter auf seinem Stellplatz seinen Wohnwagen dauerhaft abstellen? Regeln Sie also konkret und abschließend, was der Mieter darf und was nicht.

In der Praxis hat es sich bewährt, dem Mieter vorzuschreiben, dass die Mietsache nur zum Abstellen eines Pkw und/oder von Fahrrädern überlassen wird und das Lagern weiterer Sachen nur mit Ihrer vorherigen schriftlichen Erlaubnis als Vermieter zulässig ist.

Diese oder andere Regelungen können Sie direkt im Mietvertrag treffen, entweder als „Mietzweck“ oder als „Sonstige Vereinbarung“. Vermieten Sie mehrere Kfz-Stellplätze oder Garagen, ist es jedoch sinnvoll, wenn Sie die Nutzungsbefugnisse Ihrer Mieter in einer Garagenordnung festschreiben. Diese können Sie gewissermaßen als „Hausordnung für die Garage“ zum Bestandteil Ihrer Mietverträge machen, wobei Sie sie als Anlage zum Mietvertrag nehmen.

Achtung: Vermieten Sie Kfz-Stellplätze oder Garagen im Wohnungseigentum, sollten Sie unbedingt darauf achten, dass Sie Ihrem Mieter nicht mehr Befugnisse einräumen, als Sie als Teileigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigter insoweit haben. Vergewissern Sie sich, ob Ihnen Ihre Gemeinschaftsordnung Vorgaben macht bzw. diese Bestandteil Ihrer Hausordnung sind (gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG).

Mustervereinbarung zur Nutzung einer Garage

- ①. Der Mieter darf die von ihm angemietete Garage nur dazu nutzen, ein Pkw bis 3,5 Tonnen Gewicht abzustellen.
- ②. Darüber hinaus ist es dem Mieter gestattet, auch Fahrräder und Kfz-Zubehör abzustellen, wenn und soweit ein Pkw weiterhin abgestellt werden kann.
- ③. Brennbare und entzündliche Flüssigkeiten dürfen nicht gelagert werden.
- ④. Hausrat, Unrat, Baumaterial und Gartengeräte dürfen nicht gelagert werden.
- ⑤. Der Mieter ist verpflichtet, seine Garage stets verschlossen zu halten.
- ⑥. Eine Untervermietung der Garage ist dem Mieter nicht gestattet.