

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [347]

Entsorgung von Hausrat des Mieters (hier: Fahrräder); Verletzung von Nebenpflichten des Vermieters

Der Vermieter muss es sich zurechnen lassen, wenn die für ihn tätige Hausverwaltung trotz Kenntnis davon, dass der per Aushang angekündigte Termin für die Entfernung nicht gekennzeichnete Fahrräder im Hof ungenutzt verstrichen war, die betroffenen Mieter im Hause nicht informierte, dass ein neuer Termin von dem Entsorgungsunternehmen vorgesehen war.

Eine sofortige Vernichtung durch das Entsorgungsunternehmen scheidet aus.

AG Mitte (Berlin), Urteil vom 07.02.2022, 20 C 206/21

Der Fall:

Anfang 2018 kündigte die vom Vermieter mit der Hausverwaltung beauftragte Firma X u.a. an, dass am 1.3.2018 unbeschriftete Räder, die im Hof des Hauses abgestellt waren, entfernt werden sollten.

Mit E-Mail vom 21.3.2018 fragte die Hausverwaltung bei der Firma A Hausmeisterdienste an, wann nicht beschrifteten Fahrräder des streitgegenständlichen Gebäudes weggeräumt würden. Dies geschah anschließend.

Am 30.03.2018 erstattete der Mieter Strafanzeige, weil sein Fahrrad aus dem Hof gestohlen sei. Am 6.4.2018 forderte der Mieter wegen der Entfernung seines Fahrrades zur Zahlung von 1.016,00 Euro erfolglos auf.

Das Problem:

Hat der Verwalter seine Pflichten verletzt?
Hat das beauftragte Entsorgungsunternehmen sich richtig verhalten?
Werden dem Vermieter Fehler seines

Verwalters und des von diesem beauftragten Unternehmens zugerechnet?
Wer muss bei der Feststellung des Schadens was beweisen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Vermieter ist dem Grunde nach Schadensersatzpflichtig, weil durch von ihm veranlasste Handlungen das Fahrrad des Mieters abhandengekommen ist. Er muss sich sowohl das Verhalten der Hausverwaltung als auch der Entsorgungsfirma im Rahmen der §§ 164, 278, 831 BGB zurechnen lassen.

Mittels vergleichbaren Aushangs wie für den 1.3.2018 bzw. durch Einzelanschreiben hätte den Mietern mitgeteilt werden müssen, dass die zunächst für den 1.3.2018 angekündigte Entsorgung unbeschrifteter Fahrräder nachgeholt wird, so dass die Mieter hätten Vorkehrungen treffen können.

Hierin liegt eine schuldhafte Nebenpflichtverletzung der mietvertraglichen Rücksicht-, Schutz- und Informationspflichten der Vermieterseite und deren Erfüllungsgehilfen.

Mit der eigenmächtigen Inbesitznahme von Hausrat des Mieters, wozu auch das von ihm im Hof abgestellte Fahrrad gehört, ist der Vermieter dem Mieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Es kommt nicht darauf an, ob die Möglichkeit des Abstellens von Fahrrädern im Hof ausdrücklich mietvertraglich oder nach den Umständen von der Vermieterseite angeboten und der Mieterseite angenommen und genutzt wird.

Jedenfalls treffen den Vermieter Schutzpflichten gegenüber den von seinen Mietern mit seiner Billigung im Hof abgestellten

Fahrrädern. Der Vermieter muss die nachweislich in Obhut genommenen Gegenstände vollständig und in einem gegenüber dem Zustand bei Inobhutnahme nicht verschlechterten Zustand wieder dem Mieter herausgeben. Im Falle einer Unmöglichkeit der Herausgabe hat er sich - wie § 280 Absatz 1 Satz 2 BGB zeigt - zu entlasten, so das ihn und nicht den Mieter insoweit die Darlegungs- und Beweislast trifft. Ihm obliegt es auch, ein aussagekräftiges Verzeichnis der Gegenstände aufzustellen und deren Wert schätzen zu lassen, um dem Mieter eine Sicherung seiner Ansprüche zu ermöglichen.

Mittels der eingereichten Rechnungen für das Fahrrad und dessen Zubehör stellt der Mieter dar und belegt, dass er zu deren Erwerb insgesamt 1.260,00 Euro aufgewandt hat. Die Schadenshöhe wird vom Gericht unter Berücksichtigung des Abzugs „neu für alt“ gemäß § 287 ZPO geschätzt.

Praxis-Tipp:

Dem Vermieter ist anzuraten, die störenden noch werthaltigen Gegenstände vorerst anderweitig zwischenzulagern und bei Sperrmüll Beweise zu sichern vor der Entsorgung. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht