



Pressemitteilung 35 / 10.09.2021

Möbliert

Vermieter ist an versprochene Räumung von Teilen des Mobiliars gebunden

Das Amtsgericht München gab durch Urteil vom 07.01.2021 der Klage eines Münchner Ehepaars gegen ihre Vermieterin auf Entfernung aller Gegenstände aus der mitvermieteten Garage sowie weiteren Mobiliars aus dem vermieteten Einfamilienhaus statt und wies die Klage nur hinsichtlich der verlangten Entfernung eines Sideboards ab.

Ab 01.07.2019 mieteten die Kläger für sich und ihre Kinder ein Einfamilienhaus in München-Obersendling von der Beklagten. Die Nettomiete betrug gestaffelt zunächst monatlich 2.300 Euro, 70 Euro Vorauszahlungen für Betriebskosten sowie nach dem Mietvertrag 50 Euro für „Miete für Garage/Stellplatz“. Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Regelungen: „...2. Das Haus wird möbliert vermietet, sämtliches Inventar steht im Eigentum der Vermieterin. 3. Nicht eingebaute Möbelstücke im Haus, die von den Mietern nicht benötigt werden, entfernt die Vermieterin nach Absprache. Es sind dies insbesondere Möbelstücke in den Zimmern 1 und 3 des Grundrisses, die als Kinderzimmer genutzt werden sollen. 4. Die Einbauschränke in den Schlafzimmern, Wohnzimmern und Küche werden leer vermietet...“

Während die Vermieterin Mitte 2019 noch eine rasche Entfernung überzähligen Mobiliars zusicherte und die Kläger einen Lagerraum dafür benannten, beauftragten die Kläger Anfang 2020 einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung ihrer Ansprüche, während die Beklagte die auch angesichts ihres vorgerückten Alters beträchtlichen Mühen bei der Suche eines Lager-raums sowie den Umstand beklagte, dass die Kläger ein für ihre Zwecke doch zu kleines Haus angemietet hätten. Im Münchner Norden gebe es noch schöne Häuser mit Gärten.

Am 27.10.2020 führte das Gericht einen Ortstermin durch.

Die Kläger behaupten viele Gegenstände und Möbel der Beklagte übernommen zu haben. So hätten sie sämtliche Einbaumöbel, ein Canapé, eine Friseurkommode samt Hocker, drei rote Kunstlederstühle sowie zwei Tische übernommen. Ein dritter Tisch stehe im Keller. Sie hätten auch die komplette Küche, das Schlafzimmer aus Kirschbaumholz komplett, 21 Stühle, zwei Eckbänke, einen Schreibtisch sowie alle Kellermöbel übernommen.

Sie verlangen die Entfernung eines Servierwagens, aus dem Einbauschränk des Wohnzimmers einer Stereoanlage mit zwei Boxen, eines Päckchens und einer orangegelben Kunststoffdose, aus dem Keller eines Stuhls mit strohartigem Geflecht, eines Kirschbaumstuhls mit Sitzfläche „Wiener Geflecht“, eines Sideboards sowie eines Mahagonischrancks.

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Die Beklagte beruft sich darauf, dass nicht die Garage, sondern nur ein Stellplatz mitvermietet sei. Die Entfernung einzelner Gegenstände könne nur soweit gefordert werden, wie die Beklagte ihre Zustimmung dazu erklärt habe. Stereoanlage wie Sideboard seien fest eingebaut.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München begründet sein Urteil u.a. damit, dass zwar im Mietvertrag die Garage nicht unter die vermieteten Räume aufgelistet wird, eine Vermietung nur des Stellplatzes vor der Garage aber dennoch nicht gemeint gewesen sein konnte. Über diesen verlaufe der einzige Zugang zum Haus, musste deswegen notwendig und nicht über Zusatzvereinbarung mitvermietet sein. Für die Mieter dürfte es auch kaum vorstellbar gewesen sein, wenn sich die Beklagte den Besitz an der Garage und damit ständigen ungehinderten Zugang zum vermieteten Anwesen vorbehalten hätte. So sei auch schon in der Mietanzeige der Maklerin die Garage als Teil des Mietgegenstandes aufgeführt worden.

„Die Kläger können aus dem Mietvertrag (...) auch die Entfernung der übrigen Gegenstände mit Ausnahme des Sideboards verlangen. Die Klauseln Nr. 2, 3 und 4 des Mietvertrages sind (...) so auszulegen, dass sie die Interessen beider Parteien verständlich würdigen. Die Klausel Nr. 3 des Mietvertrages darf dabei nicht so ausgelegt werden, dass die Beklagte nur Gegenstände entfernen muss, wenn sie damit einverstanden ist, weil damit die Klausel ins Leere liefe. (...) Damit können die Kläger verlangen, dass der Servierwagen mit Glasplatte entfernt wird. Es handelt sich um ein relativ kleines Möbelstück (...) Selbiges gilt für die beiden Stühle. (...) Die Kläger können die Entfernung der Stereoanlage „Schneewitchensarg“ und des Zubehörs zur Stereoanlage verlangen. (...) Beim Ortstermin am 27.10.2020 konnte der Richter die Stereoanlage ohne weiteres aus dem Schrankfach entnehmen. (...) Auch die Entfernung des Glasvitrinenschrankes können die Kläger verlangen. Es handelt sich um ein relatives kleines Möbelstück, kein Einbaumöbel. (...) Eine Auslegung des Mietvertrages ergibt, dass die Kläger das Sideboard behalten müssen. Es gehört augenscheinlich zum im Wohnzimmer verbliebenen Schrank. (...) Es ist ein Großmöbel, das, für die Kläger erkennbar, der Beklagten erhebliche Mühe machen würde, zu transportieren und zu lagern. Auf der anderen Seite ist nicht erkennbar, dass die Kläger es nicht im Keller sinnvoll als Möbel nutzen können, um darin und darauf Gegenstände abzustellen und zu lagern.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 07.01.2021

Aktenzeichen 461 C 5739/20

Das Urteil ist nach Zurückweisung der Berufung nun rechtskräftig

Klaus-Peter Jüngst