



Pressemitteilung 83 / 12.10.2018

## Auto in der Stadt

### **Die Beeinträchtigung der Sicht durch einen im Hof eines Münchner Anwesens geparkten PKW auf ein für eine Kunstausstellung angemietetes Studio rechtfertigt keine Minderung der vereinbarten Miete**

Das Amtsgericht München verurteilte am 07.03.2018 den beklagten Mieter, für die von ihm in Münchner Glockenbachviertel angemieteten Ausstellungsräume den vereinbarten Mietzins von rund 3.000 Euro an die klagende Vermieterin zu zahlen.

Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag über die Anmietung von Ausstellungsräumen im Basement in einem Hinterhof für ein Wochenende im November 2016. Die Klägerin verpflichtete sich neben der Überlassung der Ausstellungsräume zur Übernahme der Kosten für den Auf- und Abbau, Bereitstellung von Equipment zur Ausleuchtung des Eingangsbereichs, Beheizung, Endreinigung, Studiobetreuung u.ä.

Am Samstag und Sonntag des Ausstellungswochenendes parkte in der Einfahrt zum Hinterhof an der rechten Zufahrtsseite ein Fahrzeug der Marke Range Rover.

Die Klägerin trägt vor, dass das Fahrzeug einer Mieterin der Klägerin gehöre und diese ihr Fahrzeug dort zulässigerweise abgestellt habe. Das Fahrzeug sei so geparkt gewesen, dass ein PKW oder Kleintransporter an dem Fahrzeug vorbei in den Hinterhof einfahren konnte, so dass die Zufahrt zum Hinterhof weiterhin möglich war. Ein Mangel der Mietsache habe nicht vorgelegen, da die Gebrauchstauglichkeit der Räume nicht eingeschränkt gewesen wäre: Zum einen sei der Zugang zu den Ausstellungsräumen vollumfänglich gegeben gewesen, zum anderen betreffe eine Einsichtsbeschränkung des Eingangsbereichs der Ausstellungsräume nicht die Eignung der Mietsache unmittelbar.

Der Beklagte trägt vor, dass wegen der eingeschränkten Einsehbarkeit des Eingangsbereichs der Ausstellungsräume und der versperrten Zufahrt am zweiten und dritten Tag der Ausstellung deutlich weniger Interessenten die Ausstellung besucht hätten. Ihm sei bereits bei Vertragsschluss wichtig gewesen sei, dass der Eingangsbereich der Ausstellungsräume von der ganztägig stark frequentierten Straße gut einsehbar sei. Deswegen sei vereinbart worden, dass für die Tage der Ausstellung der Eingangsbereich eigens mit einer Lichtinstal-

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

lation ausgeleuchtet werde, um die Ausstellung von der Straße her deutlich sichtbar zu machen.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab der Klägerin Recht.

„Für die weitere Bestimmung des Umfangs des vertragsgemäßen Gebrauchs, vorliegend für die Frage, ob die freie Einsehbarkeit des Zugangsbereichs ebenfalls von der vertraglich vereinbarten Sollbeschaffenheit umfasst ist, ist mangels eindeutiger, vertragliche Vereinbarungen der Parteien die Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles als Auslegungshilfe heranzuziehen. Dabei ist im streitgegenständlichen Fall zu berücksichtigen, dass der streitgegenständliche Zugangsbereich zum Hinterhof eindeutig als Zufahrt zu erkennen ist und aufgrund der im Hinterhof vorhandenen Parkplätze auch offensichtlich ist, dass die Zufahrt als solche durch Fahrzeuge genutzt wird. Auch ist die streitgegenständliche Zufahrt so breit, dass dort Fahrzeuge in den Hinterhof einfahren können, auch wenn Fahrzeuge an der Seite der Zufahrt parken. Genauso wenig wie ein Mieter einer Altbauwohnung erwarten kann, dass im Keller feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände gelagert werden können, kann aufgrund der beengten Parkplatzsituation im Glockenbachviertel nach der Verkehrsanschauung nicht ausgeschlossen werden, dass ein Hinterhof und dessen Zufahrt als Parkfläche genutzt wird. (...)

Bei der Einsehbarkeit des Eingangsbereichs handelt es sich auch nicht um eine zugesicherte Eigenschaft (...). Allein der Umstand, dass die Parteien vor Abschluss der Vereinbarung über die Einsehbarkeit des Eingangsbereiches gesprochen haben, begründet keine vertraglich bindende Zustandserklärung der Klägerin, die über eine bloße Angabe zum Verwendungszweck hinausgeht. Anhaltspunkte dafür, dass sich die Klägerin bindend erklären wollte und für das Vorhandensein der Einsehbarkeit des Eingangsbereichs auch einstehen und bei Fehlen auch ohne Verschulden Schadensersatz leisten wollte, wurde von der Beklagtenpartei nicht vorgetragen.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 07.03.2018

Aktenzeichen 425 C 18488/17

Das Urteil ist nach Verwerfung der Berufung vom 20.07.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst