

# End-Urteil Az. 433 C 7448/12\*

AG München

21. November 2012

## Leitsätze

Tiefgaragenplätze dürfen, sofern im Mietvertrag nichts anderes geregelt ist, nur zum Abstellen von Autos, nicht zur Lagerung von Kartons oder ähnlichem genutzt werden.

## Tenor

- 1 1. Die Beklagten werden samstverbindlich verurteilt, die sich in der Tiefgarage des Anwesens ..., auf dem Stellplatz mit der Nummer 7, der sich in Richtung Tiefgaragenabfahrt gesehen unten links, 1. Platz befindet, befindlichen Kartons und Plastikmaterial zu entfernen.
- 2 2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.
- 3 3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- 4 4. Der Streitwert wird auf 480,00 festgesetzt.

## Gründe

- 5 Gemäß §495 a ZPO bestimmt das Gericht das Verfahren nach billigem Ermessen. Innerhalb dieses Entscheidungsrahmens berücksichtigt das Gericht grundsätzlich den gesamten Akteninhalt.
- 6 I. Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Entfernung der von den Beklagten auf dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 gelagerten Kartons und des

---

\*<http://openjur.de/u/601101.html> (= openJur 2013, 5419)

Plastikmaterials aus §1.004 BGB i. V. m. dem Mietvertrag vom 19.11.2010.

- 7 Eine Vereinbarung mit der Klägerin, aus der sich eine Befugnis der Beklagten ergeben würde, auf dem vorgenannten Tiefgaragenstellplatz andere Gegenstände als ein Kfz zu abzustellen, haben die insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Beklagten nicht bewiesen. Die Klägerin hat den Vortrag der Beklagten, wonach die Klägerin den Beklagten zur Lagerung ihrer Gegenstände ein Speicherabteil neben der Familie . . . zugesagt haben und damit einverstanden gewesen sein soll, dass die Beklagten bis zur Zuweisung eines entsprechenden Speicherabteils die streitgegenständlichen Gegenstände auf dem Tiefgaragenstellplatz lagern dürfen, bestritten, die für eine entsprechende Vereinbarung darlegungs- und beweispflichtigen Beklagten haben zum Beweis lediglich ihre eigene Parteieinvernahme angeboten. Da die Klägerin sich einer Parteieinvernahme der Beklagten widersetzt hat, war der angebotene Beweis nicht zu erheben, §447 ZPO. Da die Beklagten ein anderes Beweismittel nicht benannt haben, sind sie beweisfällig geblieben.
- 8 Mangels weitergehender vertraglicher Vereinbarung darf der Mieter Garagen und Stellplätze nur im Rahmen des Vertragszwecks nutzen. Mangels ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung ist der Umfang der Gebrauchsgewährung durch Auslegung des Vertrags zu ermitteln, wobei an die Zweckbestimmung anzuknüpfen ist. Hierzu können Anhaltspunkte der Reichsgaragenordnung entnommen werden (vgl. Schmidt - Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, §535, Rz. 297). Gemäß §1 Abs. 1 der Reichsgaragenordnung sind Einstellplätze unbebaute oder mit Schutzdächern versehene, weder dem ruhenden noch dem fließenden öffentlichen Verkehr dienende Flächen, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind. Da sie keinen abgeschlossenen Raum, sondern lediglich eine ungeschützte abgesteckte Fläche bilden, sind sie grundsätzlich nur für das Abstellen eines PKW geeignet. Vor diesem Hintergrund stellt bereits das Einverständnis der Klägerin, den Beklagten ein Abstellen ihrer Fahrräder und ihres Fahrradanhängers auf dem Stellplatz zu ermöglichen ein reines Entgegenkommen dar. Andere Gegenstände als Fahrzeuge oder Fahrzeuganhänger sind jedenfalls zu entfernen.
- 9 Dass nach Auffassung der Beklagten auf dem Speicher Gegenstände und Kartons gelagert werden, die nach deren Auffassung ein viel größeres Risiko bergen als in der Tiefgarage in Plastikkisten gelagerte Gegenstände, ist rechtlich ebenso unerheblich wie die Behauptung der Beklagten, dass auch auf einigen anderen Tiefgaragenstellplätzen andere Gegenstände als Fahrzeuge abgestellt sind. Abgesehen davon, dass der Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 GG im Verhältnis der privatrechtlich handelnden Parteien nicht gilt, gibt es auch keine Gleichheit im Unrecht.
- 10 II. Die Kostenentscheidung folgt aus §91 ZPO,
- 11 III. Die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§708 Nr. 11, 713 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung nach §41 GKG. Soweit die Klägerin zunächst Entfernung von Gegenständen auf dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 beantragt hat, führte dies nicht zu einer Streitwerterhöhung, da es sich ersichtlich bei der numerischen Bezeichnung des Tiefgaragenstellplatzes lediglich um eine Falschbezeichnung handelte, wie sich aus der auch nach Änderung des Klageantrags gleichgebliebenen Lagebezeichnung des Stellplatzes ergibt.