

# Amtsgericht Münster

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 307 Abs. 1 Satz 1, 535 BGB

- 1. Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Mieter ohne Ausnahme das Halten sowie die Nutzung von Kraftfahrzeugen verbietet, ist unwirksam, § 307 Abs. 1 BGB.**
- 2. Dies gilt insbesondere dann wenn die Nutzung solcher Fahrzeuge kategorisch untersagt wird und nur im Ausnahmefall eine Ausnahmegenehmigung von der Vermieterin erteilt wird, der Mieter allerdings ausdrücklich keinen Rechtsanspruch auf Erteilung einer solchen Ausnahmegenehmigung hat.**

AG Münster, Urteil vom 19.02.2014; Az.: 8 C 2524/13

### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Leistung von Sicherheit in Höhe von 120 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Zulässigkeit des Haltens bzw. der Nutzung eines Kraftfahrzeuges im Rahmen eines Wohnungsmietvertrages.

Die Klägerin als Vermieterin und die Beklagten als Mieter schlossen am 01.09.2010 einen Mietvertrag über Wohnraum. Neben den Mietvertrag schlossen die Parteien eine "Besondere Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der Gartensiedlung Weißenburg – Wohnen PLUS". Bei der Vereinbarung handelt es sich um für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die die Klägerin den Beklagten bei Abschluss des Vertrages gestellt hat und ihren weiteren Mietern bei Abschluss der jeweiligen Mietverträge ebenfalls gestellt hat und weiterhin stellt.

§ 2 dieser Vereinbarung lautet:

"Zur Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages werde ich als Mieter wie folgt beitragen:

1. Ich bin darüber informiert, dass ein Verein für autofreies Wohnen bzw. eine Interessengemeinschaft der Bewohner gegründet werden soll. Zweck und erklärtes Ziel ist im Rahmen der Förderung des Umweltschutzes das Konzept des kfz-freien Wohnens im Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Münster. Diesem Konzept fühle ich mich verpflichtet.

2. Das Projekt "Gartensiedlung Weißenburg – Wohnen PLUS" ist ein Projekt kfz-freien Wohnens. Kfz-Freiheit wird von mir so verstanden, dass jeglicher Kfz-Verkehr im Sinne des Straßenverkehrsgesetzes innerhalb der Gartensiedlung unzulässig ist. Darüber hinaus verpflichte ich mich, Kraftfahrzeuge nicht zu halten. Das kfz-freie Wohngebiet ist für regulären Kfz-Verkehr nicht zugänglich, mit Ausnahme von notwendigem Verkehr (z. B. Feuerwehr, Müllabfuhr, Krankentransporte o. ä.). Es werden nur Besucher- und Car-Sharing-Stellplätze eingerichtet.

Daraus ergeben sich folgende Besonderheiten:

a) Ich verpflichte mich als Mieter, insofern für eine Sicherung der ökologischen und urbanen Wohnqualität Sorge zu tragen. Ich verpflichte mich, kein Kraftfahrzeug zu halten oder in unmittelbarem Besitz zu haben bzw. solche zu nutzen, außer wenn ich die Wohnung in der Siedlung nicht selbst bewohne sondern untervermieite; die Nutzung von Carsharing- und Mietfahrzeugen ist gestattet. Nicht betroffen ist der rein berufliche und geschäftliche Kraftverkehr außerhalb der Siedlung, sofern dienstlich an anderer Stelle ein Stellplatz vorgehalten wird, jedoch fallen Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte nicht darunter. Als Mieter gewährleiste ich damit für die Mitbewohner in der Gartensiedlung ein dem Siedlungs- und Wohnzweck entsprechendes kraftfahrzeugfreies Wohnen.

b) Für Ausnahmefälle erkläre ich mich mit folgendem Verhalten einverstanden:

1. Bei dauernder oder zeitweise Unzumutbarkeit der Nutzung des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs und des Car-Sharing-Systems bzw. unmotorisierten Individualverkehrs aus persönlichen, körperlichen oder geistigen Behinderungen stellt die [Vermieterin] auf Antrag des Mieters nach Anhörung der mit Gründung des Vereins bzw. der Interessengemeinschaft zu bildenden sog. Schlichtungsstelle eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht; die dafür erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen der Verfügbarkeit des Besucher- und Car-Sharing-Parkplatzes in der Siedlung nachgewiesen und unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

2. In sonstigen Härtefällen, insbesondere bei aus beruflichen und familiären Gründen zeitweise das gemeinsame Interesse der Kfz-Freiheit überwiegendem Individualinteresse kann ich, der Mieter, bei der [Vermieterin] einen Ausnahme beantragen. Über meinen Antrag entscheidet die [Vermieterin] nach Anhörung der mit Gründung des Vereins bzw. der Interessengemeinschaft zu bildenden sog. Schlichtungsstelle im Rahmen der Verfügbarkeit.

c) Einen Rechtsanspruch gegenüber der [Vermieterin] auf eine Ausnahmegenehmigung und die Vermietung eines/r Stellplatzes/Garage für die Fälle b) 1., b) 2. und c) sowie auf ein Handeln oder Unterlassen gegenüber anderen Mietern und Haus- bzw. Wohnungseigentümern der "Gartensiedlung Weißenburg-Wohnen PLUS" erwerbe ich durch diese Erklärung und den Mietvertrag nicht."

Hintergrund der Vereinbarung zur Kfz-Freiheit ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Münster und der Klägerin. Im Rahmen des § 6 Abs. 2 des

städtebaulichen Vertrages verpflichtete sich die Klägerin gegenüber der Stadt, mit ihren späteren Vertragspartnern bzw. Mietern geeignete Vereinbarungen zu treffen, die den Charakter der Siedlung als autofreies Wohngebiet sichern sollen.

Hinsichtlich des genauen Wortlauts des städtebaulichen Vertrages wird auf die Kopie der Vertragsausfertigung Blatt 10 ff. der Akte verwiesen.

Die Beklagten nutzen im Widerspruch zur "Besonderen Vereinbarung" ständig ein Fahrzeug der Marke Volkswagen. Dieses stellen sie regelmäßig auf dem zur Wohnanlage gehörigen Besucherparkplatz ab und treten von dort Fahrten an.

Die Klägerin ist der Ansicht, zwischen den Parteien sei verbindlich festgelegt, dass die jeweiligen Mieter vollumfänglich auf eine Nutzung von Kraftfahrzeugen verzichten. Es sei für die Klägerin nicht hinnehmbar, wenn die Beklagten einerseits die erheblichen Vorteile einer günstigen Miete für sich in Anspruch nehmen und im Gegenzug nicht bereit seien, die vertraglichen Einschränkungen zu akzeptieren.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, solange sie Mieter der Wohnung bei der Beklagten in Münster sind, kein Kraftfahrzeug zu halten oder in unmittelbarem Besitz zu haben oder solche Kraftfahrzeuge zu nutzen;

den Beklagten für jeden Fall der Zuwiderhandlung anzudrohen, ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft, festzusetzen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Hinsichtlich des übrigen Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

1. Der Klägerin hat keinen Anspruch auf Unterlassung des Haltens, des unmittelbaren Besitzens oder Nutzens eines Kraftfahrzeuges im Zusammenhang mit der Anmietung der streitgegenständlichen Wohnung gegen die Beklagten gemäß § 535 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 2 der Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der "Gartensiedlung Weißenburg – Wohnen Plus".

Die betreffende Klausel ist unwirksam.

a) Die Klausel verbietet dem Mieter ohne Ausnahme das Halten, das in unmittelbarem Besitz Haben sowie die Nutzung von solchen Kraftfahrzeugen. Die Klausel benachteiligt die Beklagten entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen ist daher unwirksam, § 307 Abs. 1 BGB.

Gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB sind Klauseln in allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Für die Beurteilung der Angemessenheit von allgemeinen Geschäftsbedingungen kommt

es in erster Linie auf eine sorgfältige und alle Umstände des Falles in Betracht ziehende Ermittlung der Interessen an. Zu prüfen ist also zunächst, welches Interesse der Verwender an der Aufrechterhaltung der Klausel hat und welches die Gründe sind, die umgekehrt aus der Sicht des Kunden für den Wegfall der Klausel bestehen (Wurmnest in: Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2012, § 307 Rn. 31, 33).

b) Das Interesse der Klägerin an der Aufrechterhaltung der Klausel liegt in der Einhaltung eigener vertraglicher Verpflichtungen gegenüber der Stadt Münster auf Grund des städtebaulichen Vertrages. Der städtebauliche Vertrag, §§ 11, 124 BauGB, nimmt ausdrücklich Bezug auf den Bebauungsplan der Stadt Münster, deren Unwirksamkeit das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen mit Urteil vom 11.01.2002 (Az. 7a D 6/00.NE) im Rahmen eines abstrakten Normenkontrollverfahrens, § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO, festgestellt hat. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt allerdings nicht zur Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages, der die Parteien weiterhin bindet. Gemäß § 6 des Vertrages ist die Klägerin gegenüber der Stadt Münster verpflichtet, das Projekt "Wohnen ohne (eigenes) Auto" mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zu unterstützen. Im Rahmen der Vermarktung der Wohneinheiten hat die Klägerin geeignete Vereinbarungen zu treffen, die den Charakter als autofreies Wohngebiet auf Dauer sichern. Dazu sind von den Mietern Erklärungen abzugeben, dass auf das Halten und/oder Besitzen eines eigenen Autos auf Dauer verzichtet wird.

c) Das Interesse der Beklagten am Wegfall der Klausel liegt in der Wiedererlangung ihrer Individualmobilität und damit freier Entscheidung über die Anschaffung bzw. Vorhaltung und Nutzung eines (oder mehrerer) Fahrzeuge. Durch den Wegfall der Klausel entfielen die durch den unfreiwilligen Verzicht auf Fahrzeuge bewirkte erhebliche Einschränkung in der persönlichen Lebensführung, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit, die häufig die Nutzung eines Kraftfahrzeuges erfordert.

d) Als Ergebnis der vorzunehmenden Abwägung der wechselseitigen Interessen ist festzustellen, dass eine unangemessene Benachteiligung der Mieter vorliegt.

Zur Vornahme der Abwägung ist zunächst der objektive, also tatsächliche Gehalt der Klausel zu ermitteln und der Beurteilung zugrunde zu legen. Auf die Handhabung der Bestimmung im Einzelfall kommt es dabei nicht an, weshalb es nicht maßgeblich ist, ob die Klägerin die im Vertrag vorgesehenen Ausnahmegenehmigungen aus Gründen der Kulanz oder anderen Gründen in einem Maße erteilt, welche die die Unwirksamkeit der Klausel begründenden Bedenken entkräften könnte. Des Weiteren ist unter verschiedenen Auslegungsalternativen die kundenfeindlichste, also diejenige maßgeblich, die gegen §§ 307 ff. BGB verstößt (Basedow in: Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2012, § 305c Rn. 35).

Unter Beachtung dieser Vorgaben ist festzustellen, dass dem Mieter durch die Klausel das Halten von Fahrzeugen ebenso wie das in unmittelbarem Besitz Haben sowie die Nutzung solcher Fahrzeuge kategorisch untersagt wird und nur im Ausnahmefall eine Ausnahmegenehmigung von der Vermieterin erteilt wird, der Mieter allerdings ausdrücklich keinen Rechtsanspruch auf Erteilung einer solchen Ausnahmegenehmigung hat.

Entsprechend der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung ist es dem Mieter damit ohne weitere Differenzierung und ohne Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung verboten, ein Kraftfahrzeug zu halten oder in unmittelbarem Besitz zu haben. Von dem Verbot wird etwa auch der Mieter getroffen, der aus körperlichen und/oder gesundheitlichen Gründen dauerhaft in seiner Mobilität eingeschränkt und etwa auf einen Rollstuhl angewiesen ist; dieser Mieter dürfte entsprechend der Klausel kein Fahrzeug halten, auch wenn er anders seine persönliche Mobilität nicht ermöglichen oder aufrechterhalten könnte. Ein Mieter, der im Wege der Rechtsnachfolge, § 1922 BGB, also auch gegen oder ohne seinen Willen, Eigentümer von Fahrzeugen wird, würde sich vertragswidrig verhalten. Wenn der Mieter – aus welchen Gründen auch immer – einen Zweitwohnsitz begründet, wäre es ihm auch verboten, an diesem Ort ein Kraftfahrzeug vorzuhalten. Schließlich dürfte ein Mieter nicht Halter eines Fahrzeuges sein, welches einem nicht mehr in der Immobilie lebenden Kind zur Nutzung überlassen werden soll, was nach eigener Kenntnis des Gerichts insbesondere bei (auswärtig) studierenden, gerade volljährig gewordenen Kindern nicht zuletzt auf Grund der Gestaltung der Versicherungsprämien gängige Praxis zahlreicher Familien ist.

e) Die – möglicherweise theoretisch und konstruiert anmutenden Beispiele, deren Berücksichtigung auf Grund der erforderlichen kundenfeindlichsten Auslegung allerdings geboten ist – Beispiele zeigen, dass die Klausel zahlreiche Konstellationen erfasst, in denen das Verbot in keiner Weise als durch das anzuerkennende Interesse der Vermieterin gerechtfertigt angesehen werden kann.

Auch unter besonderer Berücksichtigung des Interesses der Klägerin an der Einhaltung eigener vertraglicher Verpflichtungen – hier gegenüber der Stadt Münster – vermag die Klausel in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht mehr als angemessene Benachteiligung der Mieter angesehen werden. Denn selbst unter der Annahme, dass die von der Stadt Münster vorgegebenen und von der Klägerin umzusetzenden Verbote zumindest abstrakt als taugliche Mittel zur Förderung eines legitimen Ziels – nämlich der Schaffung eines “zukunftsweisenden” Wohnquartiers, welches über besondere ökologische und urbane Wohnqualität verfügt – anzusehen wären, wäre die Klausel insbesondere auf Grund des Umstandes, dass sie keine klaren Ausnahmeregelungen vorsieht und den Mietern ausdrücklich jeglichen Rechtsanspruch auf Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung abspricht, als nicht mehr angemessene Benachteiligung anzusehen. Durch die Absolutheit des Verbotes geht die Klausel vielmehr über das zur Erreichung des legitimen Ziels erforderliche Maß deutlich hinaus.

f) Die den Beklagten aufgebürdeten Nachteile werden auch nicht anderweitig kompensiert. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass eine nachteilige Klausel durch anderweitig im Vertrag vorgesehene Vorteile kompensiert wird. Dabei können jedoch nur die Vorteile berücksichtigt werden, die in einem Sachzusammenhang bzw. einer Wechselwirkung zur zu überprüfenden Klausel stehen, es sich also um eine konnexe Bestimmung handelt (Wurmnest, a.a.O., Rn. 36). Insoweit trägt die Klägerin vor, dass der Mietzins deutlich geringer vereinbart worden sei. Dieser – grundsätzlich als Vorteil anzusehende – Aspekt steht jedoch nicht, dies ergibt sich auch insbesondere nicht aus dem Vertrag, in einem Zusammenhang zum streitgegenständlichen KFZ-Verbot und vermag damit die Benachteiligung nicht zu kompensieren. Die Möglichkeit, dass ein für den Kunden wirtschaftlich etwas günstigerer Preis kalkuliert werden kann, vermag ein rechtlich unbilliges Verhalten nicht zu rechtfertigen (BGH, Urteil vom 12.05.1980, – VII ZR 166/79 –, NJW 1980, 1953, 1954).

2. Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert auf bis zu 2.000,00 EUR festgesetzt.