

Landgericht Münster

Hinweisbeschluss

§§ 307 Abs. 1, 535 BGB

- 1. Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Mieter das Halten, Besitzen oder Nutzen eines Kraftfahrzeuges verbietet, ist gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.**
- 2. Ein Anspruch eines Vermieters gegenüber dem Mieter auf Unterlassung des Haltens, des unmittelbaren Besitzens oder Nutzens eines Kraftfahrzeuges im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung des Mieters aufgrund einer solchen Klausel besteht nicht, da den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.**
- 3. Hat sich der Vermieter in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Umsetzung des Projektes mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zu unterstützen, führt der Wegfall der Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit nicht automatisch dazu, dass der Vermieter in vorwerfbarer Weise gegen den städtebaulichen Vertrag verstoßen hätte.**
- 4. Zur Wahrung des autofreien Charakters der Wohnsiedlung wäre vielmehr eine anderweitig gestaltete Einschränkung der Fahrzeugbenutzung denkbar. Die vom Vermieter verwendete Klausel beinhaltet auch keine hinreichend klaren Regelungen über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung.**

LG Münster, Beschluss vom 05.05.2014; Az.: 3 S 37/14

Die Kammer weist die Parteien darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Der Berufungsklägerin wird Gelegenheit gegeben, binnen 2 Wochen nach Zugang dieses Beschlusses zu den Hinweisen Stellung zu nehmen und mitzuteilen, ob die Berufung aus Kostengründen zurückgenommen wird.

Gründe:

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen, da sie einstimmig davon überzeugt ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg und die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat. Auch erfordert weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer. Eine mündliche Verhandlung ist auch aus anderen Gründen nicht geboten.

Hinsichtlich des Sachverhalts wird auf die Feststellungen des Urteils des Amtsgerichts Münster vom 19.02.2014, Aktenzeichen: 8 C 2524/13, Bezug genommen.

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg, da nach § 513 Abs. 1 ZPO eine Berufung nur darauf gestützt werden kann, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Beides ist nicht der Fall; insbesondere stellt die angefochtene Entscheidung keine Rechtsverletzung dar, da das Amtsgericht die Klage mit zutreffender Begründung abgewiesen hat.

Ein Anspruch der Klägerin gegenüber den Beklagten auf Unterlassung des Haltens, des unmittelbaren Besitzens oder Nutzens eines Kraftfahrzeuges im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung der Beklagten besteht nicht, da es sich bei § 2 der Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der „Gartensiedlung X“ um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, die unwirksam ist. Die Klausel verstößt gegen § 307 Abs. 1 BGB, da sie die Beklagten entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Eine solche Benachteiligung hat das Amtsgericht auf der Grundlage einer umfassenden Berücksichtigung der Interessen der beteiligten Parteien mit zutreffender Begründung festgestellt. Das Vorbringen der Klägerin in der Berufungsbegründung rechtfertigt keine andere Bewertung.

Die Klägerin macht im Wesentlichen geltend, dass ihr Interesse an der Aufrechterhaltung der Klausel insbesondere aus der Einhaltung der eigenen vertraglichen Verpflichtung aus § 6 des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt N folge, wonach sich die Klägerin verpflichtet habe, das Projekt „Wohnen ohne (eigenes) Auto“ mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zu unterstützen. Die Beklagten machen demgegenüber vorrangig ihr Interesse an der Wiedererlangung ihrer Mobilität und damit ihrer freien Entscheidung über die Anschaffung bzw. Vorhalt und Nutzung eines Fahrzeuges geltend.

Für das Interesse der Klägerin an der Aufrechterhaltung des § 2 der Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der „Gartenbausiedlung X“ spricht insbesondere der Zweck der Gartenbausiedlung „X1“ als PKW-freie Zone. Bei einem Wegfall der Klausel und der daraus folgenden grundsätzlichen Gestattung der Haltung von Kraftfahrzeugen durch die Bewohner der Siedlung würde der besondere Zweck der Gartenbausiedlung, also die Idee einer Siedlung, in der die Bewohner bewusst auf die Nutzung und Haltung von Kraftfahrzeugen verzichten, beeinträchtigt werden. Hingegen würde der Wegfall der Klausel nicht automatisch einen Verstoß der Klägerin gegen § 6 des städtebaulichen Vertrages bedeuten. Die Klägerin hat sich im § 6 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages nämlich nur verpflichtet, die Umsetzung des Projektes mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zu unterstützen. Der Wegfall des § 2 der Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit würde daher nicht automatisch bedeuten, dass die Klägerin in vorwerfbarer Weise gegen § 6 des städtebaulichen Vertrages verstoßen hätte. Zur Wahrung des autofreien Charakters der Wohnsiedlung wäre vielmehr eine anderweitig gestaltete Einschränkung der Fahrzeugbenutzung denkbar. Das Amtsgericht hat in diesem Zusammenhang ebenfalls zutreffend ausgeführt, dass die von der Klägerin verwendete Klausel auch keine hinreichend klaren Regelungen über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung beinhaltet.

Auf Seiten der Beklagten ist insbesondere die Beeinträchtigung ihrer allgemeinen Handlungsfreiheit zu berücksichtigen, die von der Rechtsprechung in vielfältigen anderen Bereichen bereits berücksichtigt worden ist. So wird beispielsweise das vollständige Verbot der Tierhaltung in Verbindung mit dem Abschluss eines Mietvertrages für unwirksam erachtet (vgl. u. a. BGH, NJW 1993, 1061). Bei der Haltung von Hunden und Katzen wurde ein einschränkungsloses Verbot bzw. ein in das Ermessen des Vermieters gestellter Genehmigungsvorbehalt für unwirksam erachtet (vgl. BGH, ZMR 2008, 111). Auch starre Verbotsklauseln, die die Anbringung von Parabolantennen am Mietgegenstand beinhalten, werden in der Rechtsprechung als unvereinbar mit § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB angesehen (vgl. BGH, NJW-RR 2007, 1243). Ebenso konnten vollständige Rauchverbote in Mietvertragsklauseln bislang nicht der Inhaltskontrolle der Gerichte standhalten (vgl. BGH, NJW 2008, 1439).

Insgesamt ist festzuhalten, dass trotz des anzuerkennenden Interesses der Klägerin an der Erhaltung des Charakters der Gartensiedlung „X1“ unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen eine Benachteiligung der Beklagten vorliegt, die zu Unwirksamkeit der Klausel gem. § 307 Abs. 1 BGB führt.

Das von der Berufungsklägerin vorgelegte Rechtsgutachten einer Rechtsanwältin aus dem Jahre 1998 rechtfertigt ebenfalls keine andere Beurteilung.