

Aufklärungspflichten eines Vermieters eines Duplexstellplatzes – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 17.07.2019, 425 C 12888/17

I.

Parkplätze sind insbesondere in Innenstädten Mangelware. Daher erfreuen sich sogenannte Duplexstellplätze, bei denen zwei Stellplätze übereinander angeordnet sind, großer Beliebtheit. Die Entscheidung des AG München zeigt aber, dass der Vermieter eines solchen Duplexstellplatzes ggfls. zur Aufklärung des Mieters verpflichtet ist.

II.

Der Kläger hatte von der Beklagten Anfang 2016 den oberen von zwei Duplexgaragenstellplätzen angemietet. 2017 stellte der Kläger fest, dass durch eine andere Person der Stellplatz hochgefahren und sein Fahrzeug dabei am Kofferraum beschädigt worden sei. Der Kläger hatte sein Fahrzeug rückwärts eingepackt. Die Kosten der Reparatur belaufen sich auf EUR 2.507,90.

Das AG München hat den Beklagten verurteilt, in dieser Höhe Schadensersatz zu leisten. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe fest, dass die Beklagte den Kläger nicht ordnungsgemäß darüber aufgeklärt habe, wie der Duplexstellplatz zu benutzen sei. Eine beschädigungslose Benutzung des Duplexstellplatzes sei nur möglich, wenn das Fahrzeug auf eine bestimmte Weise abgestellt werde.

III.

1.

Aus dem Mietvertrag existiert für den Vermieter nicht nur die Pflicht, den vermieteten Gegenstand zur Verfügung zu stellen. Es ergeben sich auch Nebenpflichten, zum Beispiel eine steuerrechtlich ordnungsgemäße Rechnung über die Miete auszustellen, soweit der Mieter derer bedarf. Kann die Wohnung nur durch überobligatorische Lüftung oder ein bestimmtes Lüftungsverhalten Schimmelfrei gehalten werden, muss der Vermieter ebenfalls hierauf hinweisen.

2.

Je nach den örtlichen Gegebenheiten besteht bei Duplexstellplätzen die Gefahr, dass das Fahrzeug des Mieters beschädigt wird. Insbesondere der Nutzer des Duplexstellplatzes der nach oben gefahren wird läuft je nach Örtlichkeit Gefahr, dass zum Beispiel wie im entscheidenden Fall der Kofferraum gegen einen Lüftungskanal gedrückt wird. Kann der Duplexstellplatz nur dann gefahrlos genutzt werden, wenn ganz bestimmte Parkpositionen eingehalten werden (etwa, dass das Fahrzeug nur vorwärts eingepackt werden darf), muss der Vermieter den Mieter darauf hinweisen.

IV.

Vermieter eines Duplexstellplatzes können verpflichtet sein, den Mieter über die korrekte Handhabung aufzuklären. Ob im Einzelfall eine Verletzung der Aufklärungspflicht vorliegt, kann streitig sein. Dies sollte anwaltlich geprüft werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.