

Kann ein Vermieter dem Mieter untersagen sein Fahrrad in der Wohnung abzustellen? – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg–Altona (AG Hamburg–Altona) vom 05.07.2019, 318c C 1/19

I.

Für den fahrradfahrenden Mieter stellt sich oftmals das Problem, wo er sein Fahrrad unterstellen soll. Die Entscheidung des AG Hamburg–Altona beschäftigt sich mit der Frage, ob der Vermieter dem Mieter untersagen darf, sein Fahrrad durch das Treppenhaus zu tragen, um es in der Mietwohnung abzustellen.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der klagende Vermieter hatte es der beklagten Mieterin untersagt, ihr Fahrrad durch das Treppenhaus in ihre Mietwohnung im zweiten Obergeschoss zu tragen. Die beklagte Mieterin hatte in der Vergangenheit mehrfach die Wand des Treppenhauses mit dem Fahrrad beschädigt. Im Mietvertrag ist bezüglich eines Fahrrades nur in der Hausordnung geregelt, dass benzinbetriebene Zweiräder ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht in der Wohnung abgestellt werden dürfen.

Das AG Hamburg–Altona hat die Klage abgewiesen. Es gehöre zum üblichen Gebrauch der Mietwohnung das Fahrrad dort unterzustellen. Die Hausordnung erfasse nur benzinbetriebene Zweiräder und stehe daher einer Lagerung des Fahrrads in der Mietwohnung nicht entgegen. Die Beschädigungen im Treppenhaus sei nicht Klagegegenstand gewesen, sondern nur die Unterlassung des Transports.

III.

Für den fahrradfahrenden Mieter stellt sich oftmals die Frage, wo er am Ende der Fahrt mit dem Fahrrad sein Fahrrad abstellen soll. In Betracht kommen an seiner Mietwohnung nur folgende Abstellorte:

- Außerhalb des Mietobjektes
- im Flur des Mietobjektes
- in einem gegebenenfalls vorhandenen Kellerraum
- in der Mietwohnung

Relativ einig ist sich die Rechtsprechung, dass im Hausflur vom Vermieter keine Fahrräder geduldet werden müssen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Kellerraum zum Abstellen des Fahrrades vorhanden ist.

Ist im Mietobjekt kein entsprechender Abstellort vorhanden bedarf es – wenn der Vermieter den Transport zur Wohnung untersagen will – auf jeden Fall einer vertraglichen Regelung. Ob allerdings eine solche wirksam außerhalb einer Individualvereinbarung vereinbart werden kann ist fraglich:

Soll das Fahrrad außerhalb des Gebäudes abgestellt werden, besteht je nach Örtlichkeit eine erhebliche Diebstahlsgefahr. Ebenso besteht die Gefahr, dass das Fahrrad beschädigt wird. Selbst wenn diese beiden Gefahren im Einzelfall ausgeschlossen werden können, würde das Fahrrad oftmals jedenfalls den Witterungsbedingungen unterliegen. Je nach Witterung kann eine sofortige Nutzung des Fahrrades ausgeschlossen sein, zum Beispiel weil es von Regen oder Schnee nass ist. All dies sind Punkte die - wenn die Untersagung der Lagerung des Fahrrades in der Mietwohnung als allgemeine Geschäftsbedingung vereinbart wird - einer Zulässigkeit entgegenstehen können.

IV.

Will ein Vermieter dem Mieter untersagen sein Fahrrad in der Wohnung zu lagern, bedarf es auf jeden Fall einer vertraglichen Regelung. Um eine solche Regelung im Wege einer allgemeinen Geschäftsbedingung zu vereinbaren kommt es aber auf die Umstände des Einzelfalles und die Formulierung der Regelung an. Hier ist für Vermieter, aber auch Mieter anwaltliche Beratung empfehlenswert ob ein eventuelles Verbot, das Fahrrad in der Wohnung zu lagern wirksam ist. 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.