

Verantwortlichkeit des Vermieters eines Pkw-Stellplatzes für von Bäumen herabtropfenden Harzes – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Coburg (LG Coburg) vom 07.04.2020, 33 S 1/20

I.

Der Vermieter hat dem Mieter das Mietobjekt während der gesamten Vertragsdauer in einem vertragsgemäßen Zustand zur Benutzung zu überlassen. Verletzt der Vermieter diese Pflicht, kann der Mieter den Mietzins verringern (Minderung) oder auch Schadensersatz verlangen. Das LG Coburg hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob es einen Mangel eines vermieteten Pkw-Stellplatzes (Stellplatz) darstellt, wenn von Bäumen Harz herabtröpft.

II.

Die Klägerin ist bereits seit vielen Jahren Mieterin bei dem Beklagten. Vermietet ist auch ein Stellplatz. Bereits bei Anmietung des Stellplatzes war neben diesem ein Baum vorhanden, dessen Äste über den Stellplatz wachsen. Seit kurzer Zeit tropft von diesen Ästen Harz auf den Pkw der Klägerin. Die Klägerin verlangte von dem Beklagten Ersatz der für die Beseitigung dieses Harzes entstandenen Kosten und Beseitigung des Baumes. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das LG Coburg haben die Klage abgewiesen. Weder sei in dem Mietvertrag die Pflicht des Vermieters aufgenommen worden, vor herabtropfenden Harz zu schützen, noch ergebe sich aus sonstigen Rechtsgrundlagen eine solche Pflicht. Da das Harz auf natürlichen Gegebenheiten beruhe, sei dies von der Klägerin hinzunehmen. Daher könne sie weder Schadensersatz verlangen, noch die Beseitigung des Baumes verlangen.

III.

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter während der gesamten Mietdauer das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Weicht die vertraglich geschuldete Sollbeschaffenheit von der tatsächlichen Istbeschaffenheit negativ ab, kann der Mieter Gewährleistungsansprüche geltend machen, insbesondere den Mietzins mindern, aber auch Schadensersatz verlangen. Dies setzt aber voraus, dass eine negative Abweichung des tatsächlich vorhandenen Istzustandes vom geschuldeten Sollzustand vorliegt. Im vorliegenden Fall sah der Mietvertrag nicht vor, dass der Vermieter Schutz vor herabfallendem Harz schuldet. Zwar mag es einzelne Gerichte geben, die den Mietvertrag so auslegen, dass nach allgemeiner Verkehrsauffassung der Vermieter dies auch dann schulde, wenn es nicht ausdrücklich geregelt ist. Da allerdings Harz und andere Baumsäfte aus vielfältigen Gründen von Bäumen und Pflanzen produziert werden können und dies vom Vermieter kaum unterbunden werden kann, dürfte eher die Auslegung des LG Coburg vorherrschen, d.h. dass ohne gesonderte Vereinbarung der Vermieter keinen Schutz vor Harz schuldet.

Wichtig: Dies gilt nicht für herabgefallene Äste. Es ist für Vermieter mit zumutbarem Aufwand möglich, Bäume in regelmäßigen Abständen kontrollieren zu lassen, ob diese umzustürzen drohen oder ein Ast herabzufallen droht. Daher hat die Rechtsprechung bereits entschieden, dass jedenfalls dann, wenn bei einer Untersuchung eine Erkrankung eines Baumes feststellbar gewesen wäre, Schadensersatzansprüche des Vermieters möglich sind.

Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter zeigt die Entscheidung des LG Coburg nochmals, wie wichtig es ist im Mietvertrag zu beschreiben, welche vertragliche Leistung geschuldet wird. Hätte die Mieterin im Mietvertrag auch den Schutz vor Harz aufgenommen, hätte sie den Schadensersatz durchsetzen können. Umgekehrt hätte der Vermieter durch eine klarstellende Aufnahme, dass zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht der Schutz vor Harz oder ähnlichen Baumsäften gehört, hätte es überhaupt keine Unklarheit gegeben.

2.

Liegt ein Mangel vor, tritt automatisch mit Mitteilung an den Vermieter eine Minderung des Mietzinses ein. Schadensersatz – etwa für die Beseitigung der Harzflecken auf dem Pkw – kann erst verlangt werden, wenn dem Vermieter durch Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Beseitigung gegeben worden ist. Ohne eine solche Fristsetzung sind Mieter nicht berechtigt, Schadensersatz zu verlangen und/oder den Mangel selbst zu beseitigen.

IV.

Ob ein Mangel des Mietobjektes vorliegt entscheidet sich durch Vergleich des vertraglich geschuldeten Sollzustandes mit dem tatsächlichen Ist-Zustand. Ob im Einzelfall ein Mangel vorliegt bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.