

Wenn Mieter und Eigentümer Sammeln und Horten – Was ist erlaubt? – Neue Urteile rund ums Lagern in Haus und Hof

Niemand kommt ganz drum herum, bestimmte Gegenstände oder deren Verpackung bei sich zu lagern. Manche nutzen dafür den Keller, andere den Dachboden und es gibt sogar Menschen, die im Garten Dinge anhäufen. Horten kann man so ziemlich alles – von Brennholz über Autos bis zu riesigen Mengen an Zeitungen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige Gerichtsurteile zu diesem Thema zusammengestellt.



Scheune als Brennholzlager

Wer mit Brennholz heizt, der ist auf ausreichende Lagerflächen angewiesen. Sonst geht ihm in der kalten Jahreszeit der Nachschub aus. Ein Mieter hatte mit seinem Vermieter vereinbart, dass er Holz in einer Scheune auf dem Grundstück stapeln dürfe. Der neue Eigentümer der Immobilie wollte das untersagen, doch das **Amtsgericht Vaihingen (Aktenzeichen 1 C 217/16)** wies ihn darauf hin, dass er an diese Abrede gebunden sei.

Wohnung als Lager gemietet

Was ist eigentlich davon zu halten, wenn jemand eine Wohnung mietet, sich aber in dieser so gut wie nicht aufhält? In einem Münchner Fall nutzte ein Betroffener stattdessen das Objekt, um eigenen und geerbten Hausrat aufzubewahren. Gelegentlich empfing er dort potenzielle Käufer der Ware. Der Vermieter wollte das nicht dulden, am Ende ging der Rechtsstreit durch drei Instanzen bis hin zum **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 93/10)**. Letztlich hieß es, dass diese Art der Wohnungsnutzung nicht vertragswidrig sei.

Vermieter räumt Dachboden

Selbst wenn Gegenstände unberechtigt gelagert wurden, dürfen sie nicht einfach so entfernt werden. Ein Eigentümer hatte ohne vorherige Ankündigung Dinge aus dem Besitz des Mieters, die im Bereich des Dachbodens lagen, entsorgt. Das **Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 235 C 267/12)** bezeichnete das als pflichtwidriges Verhalten. Das Mindeste wäre es gewesen, die Hausbewohner zunächst über die bevorstehende Abholung zu informieren.

Sammler oder Messie?

Manchmal hat das Aufheben von Dingen gar nichts mehr mit einer üblichen Lagerung zu tun, sondern kippt um in ein wahlloses Anhäufen von Gegenständen. Doch selbst ein derartiges Messie-Verhalten, also das Zustellen der Wohnung mit Textilien und Altpapier, rechtfertigt noch nicht automatisch eine Kündigung. Das **Landgericht Münster (Aktenzeichen 01 S 53/20)** entschied, dass alleine die abstrakte Gefahr einer Schädigung nicht ausreiche.

Licht im Keller?

Ein Kellerraum, der seiner Bestimmung nach zu Lagerzwecken dienen soll, muss nicht unbedingt über Licht von außen verfügen. Im konkreten Fall war der Keller dadurch verdunkelt worden, dass vor den Fenstern eine Gartenbank und eine Sichtschutzwand aufgestellt worden waren. Der Mieter begehrte deswegen eine zehnprozentige Minderung. Das **Amtsgericht Tecklenburg (Aktenzeichen 13 C 171/20)** stimmte dem nicht zu. Der Keller sei im Vertrag nicht ausdrücklich als Wohnraum bezeichnet. Daran ändere sich auch nichts, wenn der Mieter hier eine Modelleisenbahn und eine Sitzzecke eingerichtet habe.

Garten als „Müll“-Lager

Die Grenze des Zulässigen ist spätestens dann erreicht, wenn das gelagerte Gut zu einer Gefahr für andere wird. Ein Grundstückseigentümer hatte eine bunte Mischung aus Einrichtungsgegenständen, organischen Stoffen und Plastiktüten bei sich im Garten deponiert. Die Behörden befürchteten, dass Schädlingsbefall drohe und Gase austreten könnten. Das **Verwaltungsgericht Münster (Aktenzeichen 7 L 1222/16)** sah es ebenso und verpflichtete den Grundstückseigentümer zur Entsorgung.

Waffen in der Mietwohnung

Eine Sache, die man keinesfalls bei sich zu Hause aufheben sollte, sind Waffen und Munition. Zumindest dann nicht, wenn man nicht im Besitz der erforderlichen Erlaubnis ist. Erstens setzt man sich damit strafrechtlichen Ermittlungen aus, zweitens drohen auch mietrechtliche Konsequenzen. Der Eigentümer kann einer **Entscheidung des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 65 S 6/18)** zu Folge fristlos kündigen.

Rostlagen auf dem Wochenendhausgrundstück

Eher selten dürfte es vorkommen, dass jemand Autos „sammelt“. Ein Grundstücksbesitzer tat das. Unter freiem Himmel stellte er auf seinem Wochenendhausgrundstück zwei jahrelang nicht benutzte PKW ab und zusätzlich noch einen Wohnwagen in schlechtem Zustand. Es war die Frage, wie diese „Rostlauben“ rechtlich zu bewerten seien. Das **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 8 A 10623/09)** betrachtete die Gefährte als Abfall, der zu entsorgen sei.

Feuer der Grundstücksgrenze und Folgen

In einem bauordnungswidrig an der Grundstücksgrenze errichteten Holzunterstand brannte es. Das dort gelagerte Holz hatte sich entzündet. Das Feuer griff aufgrund des geringen Abstandes auch auf die Doppelgarage des Nachbarn über, in der sich zwei Sportwagen aus dem Luxussegment befanden. Das **Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 24 U 146/18)** verurteilte den Grundstückseigentümer zu Schadenersatz, da nur die bauordnungswidrige Nähe des Holzunterstandes zu dem Übergreifen des Brandes geführt habe.

Dr. Ivonn Kappel



DAS BLU MEN BUCH

Maria Sibylla Merian



DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350 g Karton, 16,90 Euro