

ZfIR 2014, A 5

AG München: Das Garagendach als Dachterrasse

Ein Mietvertrag umfasst gewöhnlich nicht die Nutzung des Garagendachs als Terrasse. Im Einzelfall kann bei Gestattung durch den Vermieter durch langjährige unbeanstandete Nutzung ein Anspruch bestehen, wenn keine triftigen Gründe gegen die Nutzung sprechen (**AG München, Urt. v. 12.12.2013 – 432 C 25060/13**).

Die Kläger sind seit 14.1.2013 Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage im Stadtgebiet von München. Der Beklagte ist seit 18.1.1977 Mieter in diesem Haus. Das Dach dieser Doppelgarage nutzt der Beklagte Mieter als „Dachterrasse“. Diese Nutzung des Garagendaches war dem Mieter vom vorherigen Eigentümer, dem Vater der Kläger, vor 36 Jahren gestattet wor-

ZfIR 2014, A 6

den. Daraufhin errichtete der Mieter einen Übergang vom Küchenfenster seiner Wohnung aus zum Garagendach und um das Dach herum eine Art Reling als Absturzsicherung. Diese war ursprünglich mit Efeu als Sichtschutz bewachsen, den die Kläger aber haben entfernen lassen. Stattdessen brachte der Beklagte Mieter Planen mit Sonnenblumenauflindruck als Sichtschutz an. Im Juli 2013 haben die jetzigen Vermieter die Gestattung der Nutzung des Garagendaches widerrufen und den Mieter aufgefordert, das Dach zu räumen. Sie sind der Meinung, dass das Dach nicht zur Mietsache gehöre und die die Erlaubnis zur Nutzung des Daches ein freiwilliges Entgegenkommen des damaligen Vermieters gewesen sei. Außerdem sei die Nutzung baurechtlich nicht genehmigt. Da sich der Mieter weigerte, das Garagendach zu räumen, haben die Vermieter Klage erhoben.

Das Gericht gab nun dem Mieter Recht und wies die Klage der Vermieter ab.

Der beklagte Mieter habe ein Recht zum Besitz des Garagendaches aufgrund der Gestattung durch den Vermieter vor 36 Jahren. Diese Gestattung sei von den Klägern nicht wirksam widerrufen worden. Dafür wäre ein triftiger Grund notwendig gewesen, der jedoch nicht vorgelegen habe.

Grundsätzlich – so das Gericht – ist eine Gestattung in der Regel frei widerruflich. Allerdings sind im Einzelfall die beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben besonders abzuwegen. Der Widerruf der Gestattung verstößt hier gegen Treu und Glauben, da sich die Kläger nicht auf einen triftigen Grund berufen könnten. „Nimmt ein Vermieter oder dessen Rechtsvorgänger über einen erheblichen Zeitraum die Nutzung einer bestimmten Fläche hin und bringt er wiederholt gegenüber dem Mieter sein Einverständnis mit der Nutzung zum Ausdruck, so verstößt ein Widerruf einer erteilten Gestattung ohne dass sich der Vermieter dabei auf einen triftigen Grund berufen könne, gegen Treu und Glauben, § 242 BGB“.

Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 25/14 vom 23.6.2014)