



Pressemitteilung

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 unbeanspruchte Nutzung ein Anspruch bestehen, wenn keine triftigen Gründe gegen die Nutzung sprechen.

Die Kläger sind seit 14.1.13 Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage im Stadtgebiet von München. Der Beklagte ist seit 18.1.77 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 worden. Daraufhin errichtete der Mieter einen Übergang vom Küchenfenster seiner Wohnung aus zum Garagendach und um das Dach herum eine Art Relling als Absturzsicherung. Diese war ursprünglich mit Efeu als Sichtschutz bewachsen, den die Kläger aber haben entfernen lassen. Stattdessen brachte der Beklagte Mieter Planen mit Sonnenblumenaufdruck 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 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.

(Verfasserin der Pressemitteilung:
Richterin am Amtsgericht Monika Andreß - Pressesprecherin -)

Amtsgericht München
- Pressesprecherin -
Pacellstraße 5
80315 München

Telefon: (089) 55 97 - 32 81
Telefax: (089) 55 97 - 17 00

Das Garagendach sei nicht zur Mietsache geworden. Keiner der ausdrücklich geschlossenen Verträge enthalte Regelungen über das Garagendach. Insbesondere beziehe sich der Garageneinstellvertrag, den der Mieter mit dem Vermieter damals geschlossen hat, nur auf das Recht des Mieters, die Garage zum Einstellen von PKWs oder als Lagerplatz zu nutzen. Auch der Umstand, dass die Nutzung als Dachterrasse über einen sehr langen Zeitraum gestattet worden war, führe nicht dazu, dass sie dadurch vom Mietgebrauch erfasst wäre.

Grundsätzlich -so das Gericht- ist eine Gestattung in der Regel frei widerruflich. Allerdings sind im Einzelfall die beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben besonders abzuwägen. Der Widerruf der Gestattung verstoße 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“.

Ein triftiger Grund sei auch nicht die fehlende baurechtliche Genehmigung. Es sei bislang keinerlei öffentlich-rechtliche Beanstandung der Nutzung des Garagendachs erfolgt und auch kein konkreter Anhaltspunkt dafür gegeben, dass mit einer solchen Beanstandung alsbald zu rechnen sei.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Urteil des Amtsgerichts München vom 12.12.13, Aktenzeichen 432 C 25060/13