

Nutzungsrecht durch langjährige Duldung?

Ein häufiger Streitpunkt zwischen Mietvertragsparteien ist, ob ein Mieter aus einer Situation, in der der Vermieter gegen die Nutzung nicht gemieteter Flächen lange nicht vorgegangen ist, ein dauerhaftes Nutzungsrecht ableiten kann. Dies bezieht sich oft auf Nebenräume wie Kellerflächen.

Im Fall des LG Frankfurt/Main (Urteil vom 8.5.2014 – 2-11 S 86/14) nutzten Mieter seit langen Jahren Flächen unterhalb der Kellertreppe und hatten dort selbst Kellerverschläge errichtet. Gegenstand des schriftlichen Mietvertrags war eine Wohnung im II. Geschoss, zu der ein bestimmter anderer Kellerraum gehört. Die Vermieterin verlangte die Räumung der Kellerverschläge und deren Entfernung und widerrief im Zusammenhang damit eine etwaige Duldung und erhob dann Räumungsklage.

Das LG Frankfurt/Main gab der Vermieterin Recht. Das LG stellt zunächst fest, dass die Flächen der Kellerverschläge nicht im schriftlichen Mietvertrag erwähnt seien. Daher seien sie jedenfalls nicht Gegenstand des schriftlichen Mietvertrages geworden. Eine mieterseits behauptete mündliche Vertragsergänzung oder Duldung führe nicht dazu, dass die Flächen Gegenstand des Mietvertrages geworden seien. Denn es gab zunächst einen ersten Vertrag von 1975 und dann einen zweiten Vertrag von 1982. Auch im zweiten Vertrag, der geschlossen wurde, als die Kellerverschläge bereits errichtet waren, sind die Flächen nicht als Mietgegenstand erwähnt.

Ob die Klägerin Kenntnis von der Nutzung der Flächen gehabt hat, lässt das LG dahinstehen. Denn auch eine langjährige Duldung (die Kenntnis voraussetzt) führe weder zu einer Einbeziehung in den Mietvertrag noch zur Annahme einer unwiderruflichen Gestattung (Verweis auf LG Berlin, Urt. V. 27.7.1999, 65 S 350/98; LG Saarbrücken, Urt. V. 7.6.1996, 13 BS 13/96). Da ein Mietvertrag auf eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung gerichtet sei, könne der Mieter ohne besondere Umstände nicht davon ausgehen, dass eine Duldung einer unentgeltlichen Nutzung den Pflichtenkreis des Vermieters und den Rechtskreis des Mieters dauerhaft erweitere (Verweis auf LG Berlin, a.a.O.). Der Vermieter bleibe zum jederzeitigen Widerruf der Duldung berechtigt. Da die Mieter für die Nutzung der Fläche kein Entgelt entrichtet hätten, könne es sich nicht um ein Mietverhältnis gehandelt haben, sondern nur um eine Leihe oder ein Gefälligkeitsverhältnis. Daraus folge gemäß § 604 Abs. 1, 2 BGB die Möglichkeit der jederzeitigen Rückforderung.

Die Mieter wurden verurteilt, die Flächen unter der Kellertreppe zu räumen und die Verschläge zu entfernen.

Praxishinweis

Vermieter sollten sich durch ein Beharren der Mieter auf einem angebliche eingeräumten Nutzungsrecht oder einer auch durch langjährige Kenntnis erfolgten Duldung nicht beirren lassen, ihre Räumungsansprüche geltend zu machen. Werden unberechtigte Nutzungen erkannt, sollte man jedoch möglichst

sofort dagegen vorgehen, damit sich nichts „verfestigt“.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Bruno Achenbach, Aachen
stellv. Vorsitzender
Haus & Grund Aachen e.V.