

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 133, 157, 604 Abs. 2, 986 BGB

- 1. Auch die jahrzehntelange Duldung einer unentgeltlichen tatsächlichen Nutzung von Räumlichkeiten führt weder zu einer Einbeziehung in den Mietvertrag noch zur Annahme einer unwiderruflichen Gestattung.**
- 2. Die Duldung einer unentgeltlichen Nutzung eines Kellers kann und darf ein Mieter im Rahmen einer Auslegung nach dem objektiven Empfängerhorizont gem. §§ 133, 157 BGB nicht anders verstehen als eine bloße Duldung.**
- 3. Demnach kann der Mieter allenfalls einwenden, nicht zur Zahlung eines Entgelts verpflichtet zu sein, während der Vermieter zum jederzeitigen Widerruf der Nutzungsberechtigung befugt bleibt.**
- 4. Mangels eines dafür entrichteten Entgelts kann es sich auch nicht um einen Mietvertrag gehandelt habe, sondern allenfalls um eine Leihe oder ein Gefälligkeitsverhältnis ohne vertragliche Bindung (so LG Saarbrücken, Urteil vom 07.06.1996; Az.: 13 BS 13/96), so dass gem. § 604 Abs. 1, 2 BGB eine jederzeitige Rückforderung der Räume geltend gemacht werden kann, da die Dauer der Leihe weder bestimmt noch aus dem Zweck zu entnehmen ist.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.05.2014 - 2-11 S 86/14

Die 11. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch die Richterin am Landgericht Dr. Lorenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 05.05.2014 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14.02.2014 (Az.: 33 C 3993/13 (76)) abgeändert und die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Kellerverschläge im Keller unterhalb der Kellertreppe sowie im Keller unterhalb der Kellertreppe zu räumen und die Verschläge zu entfernen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten als Gesamtschuldner zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 960,00 Euro festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I. Von der Darstellung des Tatbestands wird gemäß §§ 540 Absatz 2, 313 a ZPO abgesehen.

II. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14.02.2014 (Az.: 33 C 3993/13 (76)) ist zulässig und begründet.

Die Beklagten haben keinen Anspruch auf fortwährende Nutzung der selbst errichteten Kellerverschläge unterhalb der Treppe und damit auch kein Recht zum Besitz i. S. d. § 986 BGB. Ein solches Nutzungsrecht ergibt sich nicht aus dem Mietvertrag der Parteien. Gegenstand des Mietvertrages der Parteien vom 18.08.1982 ist eine Wohnung im II. Geschoss bestehend aus drei Zimmern, Küche, Flur, Bad und Balkon sowie einem Kellerraum, bei dem es sich unstreitig nicht um den hier streitgegenständlichen von den Beklagten selbst errichteten Kellerverschlag unter der Treppe handelt. Somit ist der streitige Lagerraum jedenfalls nicht Gegenstand des schriftlichen Mietvertrages der Parteien geworden.

Soweit das Amtsgericht annimmt, die selbst geschaffenen Kellerräume seien Gegenstand der vorherigen Mietverträge gewesen, kann dieser Ansicht nicht gefolgt werden, da sie ausweislich des vorgelegten Mietvertrages von 1975 auch dort nicht aufgeführt sind. Es erscheint bereits zweifelhaft, inwiefern sie durch ergänzende spätere mündliche Vereinbarung oder Duldung des damaligen Vermieters Gegenstand des Mietvertrages geworden sein können, zumal aufgrund der Nichterwähnung in dem Vertrag und der vereinbarten Unentgeltlichkeit. Zudem kann es dahingestellt bleiben, da jedenfalls in dem neuen Mietvertrag mit der Klägerin diese Räume nicht erwähnt sind und somit auch nicht Bestandteil des Mietvertrages der Parteien geworden sind. Dies gilt erst Recht für die Räume im Nachbarhaus, bezüglich denen die Beklagten nach eigenem Vortrag nie ein Mietverhältnis begründet haben, sondern vortragen, das Nutzungsrecht sei ihnen von Verwandten nach deren Auszug "übertragen" worden. Hierzu fehlt im Übrigen jeglicher Vortrag der Beklagten, inwiefern die Klägerin von diesem Umstand in Kenntnis gesetzt worden sein soll.

Weiterhin ergibt sich auch aus der jahrzehntelangen Nutzung des selbst errichteten Kellerverschlages durch die Beklagten und einer Duldung durch die Klägerin kein Anspruch auf fortwährende Nutzung des Kellerabteils. Die Beklagten haben bereits nicht nachweisen können, dass die Klägerin, die dies bestritten hat, von der Nutzung der Kellerräume tatsächlich positive Kenntnis hatte. Vielmehr haben die Beklagten hierzu nur vorgetragen, dass mindestens seit 1975 die Hausmeister und Bezirksarchitekten der Liegenschaften Kenntnis von den errichteten Kellerverschlägen und deren Nutzung hatten und hierzu ungeeignete Beweismittel angeboten, nämlich durch Benennung der Zeugen "Bezirksarchitekten N.N." und

"Hausmeister N.N." Es ist bereits nicht erkennbar, inwiefern in der Liegenschaft Bezirksarchitekten tätig waren und deren Kenntnis oder Wissen der Klägerin zugerechnet werden soll. Hinsichtlich der nicht benannten oder bereits verstorbenen Hausmeister handelt es sich um ungeeignete Beweisangebote. Auch hier ist zudem nicht substantiiert vorgetragen, woraus sich die Kenntnis der Klägerin insbesondere hinsichtlich der Nutzung der Räume im Nachbarhaus durch die Beklagten ergeben soll. Dies gilt erst Recht im Hinblick auf den im Jahre 1982 abgeschlossenen Mietvertrag der Parteien, der den streitgegenständlichen Kellerverschlag gerade nicht erwähnt, was bei einer Kenntnis der Klägerin von dessen Vorhandensein naheliegend gewesen wäre. Die Tatsache, dass die Klägerin aufgrund der langjährigen Nutzung Gelegenheit zur Kenntnisnahme hatte und möglicherweise fahrlässig keine Kenntnis genommen hat, führt nicht zu einer Fiktion einer konkludenten Willensäußerung.

Letztlich kann die Frage der Kenntnis der Klägerin aber dahingestellt bleiben, da sich in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung anderer Gerichte ein Anspruch auf weitere Nutzung der Kellerräume auch dann nicht ergibt, wenn eine Kenntnis der Klägerin von der Nutzung der vor ihrem Eigentumserwerb in der Liegenschaft errichteten Verschläge zu unterstellen wäre. Auch die langjährige Duldung einer unentgeltlichen tatsächlichen Nutzung der streitigen Verschläge führt weder zu einer Einbeziehung in den Mietvertrag noch zur Annahme einer unwiderruflichen Gestattung (vgl. ebenso LG Berlin, Urteil vom 27.07.1999, Az.: 65 S 350/98; LG Saarbrücken, Urteil vom 07.06.1996; Az.: 13 BS 13/96). Die Duldung einer unentgeltlichen Nutzung eines Kellers kann und darf ein Mieter im Rahmen einer Auslegung nach dem objektiven Empfängerhorizont gem. §§ 133, 157 BGB nicht anders verstehen als eine bloße Duldung. Denn ein Mietvertrag ist auf eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung gerichtet, so dass der Mieter ohne besondere Umstände nicht davon ausgehen kann, dass die Duldung der unentgeltlichen Nutzung den Pflichtenkreis des Vermieters und den Rechtskreis des Mieters dauerhaft erweitert (ebenso LG Berlin, Urteil vom 27.07.1999, Az.: 65 S 350/98). Demnach kann der Mieter allenfalls einwenden, nicht zur Zahlung eines Entgelts verpflichtet zu sein, während der Vermieter zum jederzeitigen Widerruf der Nutzungsberechtigung befugt bleibt. Genau ein solcher Widerruf ist aber vorliegend von der Klägerin erfolgt, so dass die Beklagten zur Räumung und Herausgabe verpflichtet sind. Etwas anderes folgt auch nicht aus der unterstellten jahrzehntelangen Duldung durch die Klägerin, da das bloße Zeitmoment nicht dazu führen kann, dass die Vermieterin ihr Recht zum jederzeitigen Widerruf der Duldung aufgibt. Vielmehr haben die Beklagten keinerlei Anhaltspunkte dafür vorgetragen, dass diese Gestattung unwiderruflich gewesen sein sollte. Mangels eines dafür entrichteten Entgelts kann es sich auch nicht um einen Mietvertrag gehandelt haben, sondern allenfalls um eine Leihe oder ein Gefälligkeitsverhältnis ohne vertragliche Bindung (so LG Saarbrücken, Urteil vom 07.06.1996; Az.: 13 BS 13/96), so dass gem. § 604 Abs. 1, 2 BGB eine jederzeitige Rückforderung der Räume geltend gemacht werden kann, da die Dauer der Leihe weder bestimmt noch aus dem Zweck zu entnehmen ist.

Allerdings konnten die Beklagten nur zur Räumung und Entfernung der streitgegenständlichen Kellerverschläge verurteilt werden. Soweit die Klägerin auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes begehrt hat, ist dieses Begehren zu unbestimmt und damit für eine vollstreckbare Verurteilung nicht geeignet. Es ist weder substantiiert vorgetragen noch durch Lichtbilder oder

Skizzen, die dem Urteil beizufügen gewesen wären, erkennbar gemacht, wie dieser ursprüngliche Zustand aussah. Insofern konnte diesbezüglich kein vollstreckbarer Inhalt angenommen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, da das Unterliegen hinsichtlich der beantragten Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nur geringfügig war.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47 GKG.