

Mieter durften den Garten allein benutzen

Fehlt eine vertragliche Regelung, kann der Vermieter diese Erlaubnis jederzeit widerrufen

Mieter einer Erdgeschosswohnung hatten es sich im Garten gemütlich gemacht und die kleine Fläche mit Hecken und Büschen quasi für sich "umzäunt". Das durften sie auch, hatte ihnen doch die Hausverwaltung erlaubt, den Garten allein zu nutzen. Allerdings nur mündlich. Später meldeten auch andere Hausbewohner Interesse an und wandten sich an den Hauseigentümer. Der beschloss nach einer Meinungsumfrage im Haus, die Gartenfläche umzugestalten und allen Mietern zugänglich zu machen.

Bald darauf erhielten die Mieter im Erdgeschoss Post: Der Hauseigentümer informierte sie über seine Pläne. Den Mietern passte der Vorschlag überhaupt nicht, sie pochten nun auf die Vereinbarung mit der Hausverwaltung. Im Rechtsstreit vor dem Kammergericht in Berlin hatten sie jedoch keine Chance (8 U 83/06).

Sei die Nutzung der Gartenfläche nicht vertraglich geregelt, könne der Hauseigentümer seine Erlaubnis zur Nutzung jederzeit frei widerrufen, so das Gericht. Dabei spiele es keine Rolle, ob die Nutzung nur stillschweigend geduldet oder die Erlaubnis ausdrücklich erteilt wurde. Das Interesse des Vermieters, die Hofffläche allen Mietern zur Verfügung zu stellen, habe in jedem Fall Vorrang. Dafür müssten die Erdgeschoss-Mieter die Fläche räumen. Bereits ihre eingrenzende Gestaltung des Gartens dokumentiere ihren Willen, die anderen Hausbewohner auszugrenzen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mieter-durften-den-garten-allein-benutzen>