

Mietgegenstand und Nutzungszweck: Wann ist eine Terrasse zu Wohnzwecken mitvermietet?

Grundsätzlich gehört zum **Mietgegenstand** auch eine allein von der vermieteten Wohnung aus zugängliche Außenfläche (hier: im Dachbereich). Das gilt auch dann, wenn sie nicht ausdrücklich mitvermietet ist.

Zu **Wohnzwecken** ist eine Außenfläche nur dann vermietet, wenn

- eine solche Nutzung mindestens konkludent vereinbart wurde oder
- eine andere sinnvolle Nutzung ausscheidet. Das ist nicht der Fall bei einer Außenfläche im Dachbereich, die im Wohnungsgrundriss als „Plattform“ bezeichnet ist und in einen Lichthof hineinragt.

BGH, U. v. 23.9.2009 – VIII ZR 300/08 – www.bundesgerichtshof.de

zur Frage, welche Geräuschmissionen der Mieter hinzunehmen hat, s. Info M 2009, 418 – in dieser Ausgabe zur Minderung, wenn nur Funktionsräume betroffen sind, s. Info M 2009, 419

Der Fall: Der Mietvertrag für eine Wohnung im 4. Stock nennt als Mietgegenstand „3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad [...] 1 Kammer“. Vom Flur aus führt eine Tür auf eine mit einem Geländer umrahmte Außenfläche, die in einen Lichthof hineinragt. Im Grundriss zur Wohnung (Anlage zum Mietvertrag) ist diese Fläche als Plattform bezeichnet. Die Mieter nutzen sie als Terrasse. Nach etwa 8 Jahren wird im Erdgeschoss eine Kühl- und Lüftungsanlage installiert, deren Zu- und Abluftkamine durch den Lichthof nach oben über Dach geführt werden. Die Mieter sehen sich durch die Geräusche der Lüftungsanlage in der Nutzung der Terrasse stark beeinträchtigt. Sie mindern die Miete und verlangen Unterlassung der Geräusche. Das Berufungsgericht gibt den Mietern überwiegend Recht. Der Vermieter legt Revision ein.

Die Entscheidung: Die Revision ist erfolgreich. Der BGH lehnt die Ansprüche der Mieter auf Minderung (§ 536 Abs. 1 BGB) und Unterlassung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) ab, weil kein Mangel vorliege. Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert, sei eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand. (Verweis u.a. auf *Senat*, 17.6.2009 – VIII ZR 131/08 – Info M 2009, 271 betr. Trittschall nach Austausch des Bodenbelags).

Zwar seien die zu den Mieträumen gehörenden Nebengelasse grundsätzlich mitvermietet, auch wenn dafür kein gesondertes Entgelt zu zahlen ist (Verweis auf Erman (*Jendrek*), BGB, 12. Aufl. 2008, § 535 Rdn. 28). Das gelte auch für Außenflächen, die – wie hier – (allein) von der vermieteten Wohnung aus zugänglich sind; denn eine andere Nutzung als diejenige der Mieter komme nicht in Betracht (Verweis u.a. auf Palandt (*Weidenkaff*), BGB, 68. Aufl. 2009, § 535 Rdn. 16).

Der Plattform sei jedoch kein bestimmter **Nutzungszweck** beigemessen worden. Eine Wohnnutzung des Außenbereichs – als Terrasse – erschließe sich auch nicht von selbst, weil die Plattform auch andere sinnvolle Nutzungen zulasse – z.B. als

Trocken- oder Abstellfläche. Ein Mieter könne nicht erwarten, dass er eine nicht ausdrücklich als Wohnfläche mitvermietete Nebenfläche dauerhaft zu Wohnzwecken nutzen darf. Dabei sei auch die **Lage** der Plattform oberhalb eines im Inneren eines Wohn- und Geschäftshaus gelegenen Lichthofes zu berücksichtigen. Derartige Lichthöfe hätten nicht selten die Funktion, haustechnische Anlagen der jeweiligen Mitmieter aufzunehmen. Auch dieser Zweck sei für die Nutzungsmöglichkeiten der Nebenflächen mitbestimmend.

Die Nutzung der Plattform als Terrasse hätten die Parteien auch nicht **konkludent vereinbart**. Zwar könnten mietvertragliche Abreden auch durch schlüssiges Handeln getroffen werden (Verweis auf *Senat*, 2.11.2005 – VIII ZR 52/05 betr. Umlagemaßstab Betriebskosten). Hierfür genüge jedoch nicht, dass der Mieter die Außenfläche tatsächlich als Terrasse, also zum Liegen, Sitzen und Ruhen nutzt. „Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt dafür [...] selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist.“ Erforderlich sei vielmehr die Zustimmung (Verweis auf *Senat*, 20.5.2009 – VIII ZR 191/08 betr. fehlende Originallackierung bei Gebrauchtwagen). Eine solche liege hier jedoch nicht vor.

Praxishinweis: Mindert der Mieter, dreht sich der Streit zunächst darum, ob die betroffenen Räume oder Außenflächen überhaupt mitvermietet sind, vgl. *AG Pankow/Weißensee*, 10.4.2007 – 9 C 359/06 – Info M 2007, 204 betr. Garten im Mehrfamilienhaus. Danach ist im zweiten Prüfungsschritt zu fragen, ob sie zu Wohnzwecken mitvermietet sind.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de