

Gericht:	LG Nürnberg-Fürth
Aktenzeichen:	14 O 4339/19
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2021, 141-142
Normen:	§ 535 BGB, § 157 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2021, 141-142

Titelzeile

Gemeinschaftsflächen: Darf der Vermieter Zugänge zum Parkhaus sperren?

Leitsatz

Barrierefreie überdachte Zugänge von den verschiedenen Ebenen eines Parkhauses zu einem Einkaufszentrum tragen wesentlich zu dessen Attraktivität bei. Die (Mit-)Nutzung dieser Zugänge ist daher nach dem objektiven Empfängerhorizont Gegenstand des Mietverhältnisses und darf vom Vermieter nicht gesperrt werden.

Das Problem Der Mieter betreibt in einem Einkaufszentrum ein Modefachgeschäft. Im Mietvertrag mit dem Betreiber des Einkaufszentrums wird dem Mieter die Vorhaltung von Stellplätzen in der behördlich geforderten Anzahl zugesichert; allerdings sind die Stellplätze ausdrücklich nicht Gegenstand des Mietvertrags. Die Stellplätze befinden sich in einem vom Vermieter betriebenen benachbarten Parkhaus mit vier Parkebenen. Jede Parkebenen hat einen direkten Zugang zum Einkaufszentrum. Diese Zugänge wurden

- 141 -

MietRB 2021, 141-142

- 142 -

schon vor Abschluss des Mietvertrags von den Kunden des Einkaufszentrums genutzt. Anfang Juni 2019 sperrt der Vermieter „aus technischen Gründen“ die Zugänge zwischen dem Einkaufszentrum und den Parkebenen P2, P3 und P4. Deshalb müssen Kunden, die von diesen Parkebenen kommen, nun erst über die Treppe nach unten gelangen, von dort draußen um das Gebäude herumgehen, ehe sie die Eingangsmöglichkeiten des Einkaufszentrums erreichen. Für Kunden, die keine Treppen steigen können, ist kein Aufzug vorhanden, der einen Zugang ins Freie ermöglicht. Ein direkter Zugang vom Parkhaus in das Einkaufszentrum ist nur noch von der Parkebene P1 möglich. Diese ist die kleinste der vier Parkebenen. Zudem befinden sich dort ca. 20 Frauen- und Behindertenparkplätze. Der Mieter fordert vom Vermieter vergeblich, die Zugangsmöglichkeiten der Parkebenen während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums zu öffnen. Daraufhin erhebt er eine entsprechende Klage.

Die Entscheidung des Gerichts Das LG Nürnberg-Fürth gibt dem Mieter Recht. Gemäß § 535 Abs. 1 BGB stehe ihm ein Anspruch auf Wiedereinräumung der Nutzung der Zugänge zwischen Parkhaus und Einkaufszentrum zu. Das Recht des Gewerbemieters zur Nutzung der gemieteten Räume erfasse auch das Recht zur Mitnutzung der Gemeinschaftsflächen. Bei Fehlen besonderer Regelungen im Mietvertrag ist die übliche Nutzung umfasst. Regelmäßig könne der Mieter davon ausgehen, dass das Treppenhaus, der Fahrstuhl und Flure, soweit sie für den Zugang zur Mietsache und zu den mitvermieteten Gemeinschaftsflächen durchschritten werden müssen, mitgenutzt werden dürften, auch wenn sie selbst nicht Gegenstand des Mietvertrages seien. Die Gebrauchsüberlassung setze auch nicht in jedem Falle voraus, dass dem Mieter auch der (Mit-) Besitz an der Sache verschafft werde. Richte sich der vertragsgemäße Gebrauch nur auf eine gelegentliche, dem jeweiligen Bedarf angepasste Nutzung und sei daher eine Überlassung des Besitzes zur Ausübung des Gebrauchs nicht erforderlich, entfalle damit nicht der Begriff der mietvertraglichen Gebrauchsüberlassung.

Für den Mieter und seine Kunden bestehe ein solches Mitnutzungsrecht an den Zugangswegen. Dies ergebe eine am Vertragszweck orientierten Auslegung des Mietvertrags gem. § 157 BGB. Der überdachte barrierefreie Zugang vom Parkhaus zum Einkaufszentrum stelle einen Umstand dar, der für die Attraktivität des Einkaufszentrums in der Innenstadtlage, und damit auch für die darin befindlichen Geschäfte, von erheblicher Bedeutung sei (Verweis auf BGH v. 16.2.2000 – XII ZR 279/97, MDR 2000, 821). Gerade ein direkter vom Wetter unabhängiger Zugang mache den besonderen wirtschaftlichen Standortvorteil eines Ladenlokals im Einkaufszentrum aus. Es reiche nicht aus, dass andere Wege für die parkenden Kunden zur Verfügung stünden. Dieser Vorteil sei den Parteien bei Vertragsschluss auch bewusst gewesen. Unter Berücksichtigung des maßgeblichen objektiven Empfängerhorizonts sei die Mitbenutzung des Parkhauses und der überdachten Zugänge Inhalt des Mietverhältnisses.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überzeugt. Ein Vermieter kann während des Mietverhältnisses nicht nach eigenem Gusto über wesentliche Gemeinschaftsflächen und deren Zugänge verfügen. Tut er dies dennoch, so kann der Mieter auch – je nach Umständen des Einzelfalls – wegen Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB fristlos kündigen und Schadensersatz verlangen (vgl. OLG München v. 28.10.2020 – 7 U 6561/19, MietRB 2021, 41 [Willmann]).

Beraterhinweis Will der Vermieter im Laufe des Mietverhältnisses über bestimmte Gemeinschaftsflächen frei verfügen können, so muss er dies ausdrücklich in den Vertrag aufnehmen. Allerdings darf das nicht an versteckter oder unerwarteter Stelle im Mietvertrag geschehen, das wäre AGB-rechtlich problematisch (§ 305c Abs. 1 BGB). Dem Mieter muss bei Abschluss des Vertrags klar sein, worauf er sich einlässt, auch im Hinblick auf die Gemeinschaftsflächen.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin,
www.aclanz.de

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2021, 142 (nachstehend).