

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Separate Kündigung eines Garagen- oder Stellplatzmietvertrages im Zusammenhang mit einem Wohnungsmietverhältnis – ein neuer „Dauerbrenner“?

BGH, Beschl. vom 4. Juni 2013 – VIII ZR 422/12, und v. 3. September 2013 – VIII ZR 165/13

Wenn ein Mieter außer der Wohnung auch noch eine Garage (oder einen Stellplatz) gemietet hat, kann sich die Frage ergeben, ob das Mietverhältnis für die Garage unabhängig von der Wohnungsmiete gekündigt werden kann – in der Praxis sicher kein alltäglicher Fall, dessen Entscheidung aber heutzutage für einen Mieter doch erhebliche Bedeutung haben kann. In den letzten Monaten sind zwei derartige neue Verfahren beim BGH anhängig gewesen. In beiden Verfahren hat der BGH erneut die Grundsätze bestätigt, die er in seinem Urteil vom 12. Oktober 2011¹ aufgestellt hat. Jener Entscheidung lag folgender Fall zugrunde:

Die frühere Vermieterin hatte mit schriftlichem Mietvertrag vom März 1958 der Mieterin eine Wohnung in der D.-Straße 2 vermietet. Mündlich hatte sie ihr außerdem eine – in dem Wohnungsmietvertrag nicht erwähnte – Garage vermietet, die sich allerdings nicht auf demselben Grundstück, sondern im Erdgeschoss des etwa 150 m entfernten, ebenfalls der Vermieterin gehörenden Wohnanwesens D.-Straße 7 befand. Nach mehrfachem Eigentumswechsel kündigte die jetzige Eigentümerin des Anwesens D.-Straße 7 das Mietverhältnis für die Garage und verlangte die Herausgabe der Garage.

Amts- und Landgericht hatten die Räumungsklage mit der Begründung abgewiesen, die Kündigung stelle eine unzulässige Teilkündigung dar. In der Regel sei ein einheitliches Mietverhältnis für Wohnung und Garage anzunehmen, wenn die Garage zum gleichen Anwesen gehöre wie die Wohnung „und auch sonst ein gewisser Zusammenhang“ gegeben sei. Diese Voraussetzungen seien hier erfüllt, wobei es nicht auf die rechtliche Zusammengehörigkeit der Grundstücke, sondern das äußere Erscheinungsbild eines „einheitlichen Ensembles“ ankomme. Der Umstand, dass die Garagenmiete in dem Wohnungsmietvertrag nicht erwähnt sei, sei unter diesen Umständen unerheblich. Dagegen wandte sich die Vermieterin mit ihrer Revision.

Der BGH hatte das Berufungsurteil aufgehoben. Anders als die Vorinstanzen verneinte er ein einheitliches Mietverhältnis.

Rechtlicher Ausgangspunkt der Entscheidung ist zunächst der *Grundsatz*, dass

das gesamte Mietverhältnis nur (einheitlich) nach den Kündigungsvorschriften für Wohnraum kündbar und eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage

¹ VIII ZR 251/10, WuM 2012, 14 = NJW 2012, 224 = Grundeigentum 2012, 58 = NZM 2012, 78 = ZMR 2012, 176

unzulässig ist, wenn Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses sind.

Bei *getrennt abgeschlossenen Verträgen* spricht eine tatsächliche *Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit* der jeweiligen Vereinbarungen. Diese Vermutung muss diejenige Partei, die eine Teilkündigung aussprechen will, widerlegen und die erforderlichen Tatsachen ggf. im Prozess beweisen. Für die Einheitlichkeit der Mietverhältnisse – trotz getrennter Verträge – spricht insbesondere der räumliche Zusammenhang von Wohnung und Garage. Der BGH *bejaht* für den Regelfall ein *einheitliches Mietverhältnis*, wenn sich beide Mietgegenstände *auf demselben Grundstück* befinden, und verneint es bei einer Lage auf verschiedenen Grundstücken (ebenso schon OLG Karlsruhe, Beschluss vom 30. März 1983, NJW 1983, 1499). Diese Umstände können also die zuvor erwähnte Vermutung widerlegen bzw. verstärken.

Nach diesen Grundsätzen konnte im damals entschiedenen Fall kein Zweifel bestehen, dass Wohnung und Garage jeweils Gegenstand eines selbständigen Mietverhältnisses waren und die Teilkündigung nur bezüglich der Garage deshalb zulässig war: Sowohl das Bestehen zweier getrennter Mietverträge als auch die Lage der Garage auf einem anderen, von der Wohnung immerhin 150 m entfernten Anwesen sprachen hier eindeutig gegen die Einheitlichkeit beider Mietverhältnisse. Dabei stellte der BGH nicht nur auf die rechtliche Selbständigkeit der beiden Grundstücke D.-Straße Nr.2 und Nr.7 ab, sondern auch auf das äußere Erscheinungsbild. Dass sich der gesamte, aus mehreren Anwesen bestehende Komplex nach Auffassung des LG als „einheitliches Ensemble“ darstellte, war für die rechtliche Zuordnung der Lage der beiden Mietobjekte ohne Bedeutung.

Leitsatz:

- a) *Sind Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage unzulässig.*
- b) *Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen.*

Ganz ähnlich lagen die Dinge in den jetzt vom BGH mit *Beschlüssen vom 4. Juni 2013²* und *vom 3. September 2013³* entschiedenen aktuellen Fällen. Für die Wohnung und den auf

² VIII ZR 422/12, WuM 2013, 536 = NZM 2013, 726

demselben Grundstück gelegenen Stellplatz hatten die Parteien jeweils zwei verschiedene Mietverträge mit unterschiedlichen Kündigungsfristen abgeschlossen. Angesichts der Lage von Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück hätte an sich die Annahme einer rechtlichen Einheit nahegelegen („... ist im Regelfall anzunehmen“); dennoch hat der BGH ausdrücklich die Auffassung des Landgerichts gebilligt, die Vereinbarung einer *Kündigungsfrist von (nur) einem Monat für den Stellplatz* lasse auf den Willen der Parteien schließen, dass die *beiden Mietverträge separat und somit auch gesondert kündbar* abgeschlossen werden sollten.

Auswirkungen für die Praxis – Klauselvorschlag:

Die verschiedenen BGH-Entscheidungen machen die Bedeutung klarer Regelungen für die Fälle deutlich, in denen im Zusammenhang mit einer Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz vermietet wird. Die hier aufgetretenen Schwierigkeiten wären ohne weiteres zu vermeiden gewesen, wenn zumindest in einem der Mietverträge eine Klausel über die Einheitlichkeit oder Selbständigkeit der Verträge enthalten gewesen wäre. Zur Vermeidung dieser Probleme empfiehlt sich *für den Garagen-/Stellplatzmietvertrag* etwa folgende Formulierung im unmittelbaren Anschluss an die Kündigungsfrist:

„Der Mietvertrag kann unabhängig von dem Mietvertrag über die Wohnung gekündigt werden“

bzw. – je nach dem Willen der Parteien –

„Der Mietvertrag kann nur zusammen mit dem Mietvertrag über die Wohnung gekündigt werden“

Mit einer solchen Klausel wird für beide Seiten Klarheit geschaffen, und zwar unabhängig von der Lage der Objekte, der Dauer der Kündigungsfristen, der Einheitlichkeit bzw. Selbständigkeit der Vertragsurkunden oder ähnlichen Kriterien.

³ VIII ZR 165/13, nur in juris veröffentlicht