

Kündigung eines Stellplatzmietvertrages – ein kleiner Fall mit grundsätzlichen Aussagen, insbesondere: Regelungskontext zweier separater Verträge

BGH, Beschl. vom 14. Dezember 2021 – VIII ZR 94/20¹

Dieser Beschluss ist einmal mehr ein klassisches Beispiel für die Möglichkeiten der Instanzgerichte und des BGH, einen relativ „unscheinbaren“ Fall zum Anlass für eine Entscheidung mit grundsätzlichen Aussagen und einiger Bedeutung für die alltägliche Mietpraxis zu nehmen. Der Streitwert hält sich mit einer Monatsmiete von 23 € in Grenzen, und der Mietvertrag für einen Stellplatz (oder eine Garage), um den es hier geht, ist nach seiner Bedeutung für den Mieter mit Mietvertrag für eine Wohnung nicht ohne Weiteres zu vergleichen. Dennoch lohnt sich die Lektüre und gedankliche „Speicherung“ dieser Entscheidung, weil ihre sorgfältige, gut nachvollziehbare und überzeugende Begründung weit über den konkreten Fall hinausgeht.

Der Fall:

Der Mietvertrag vom April 1995 für die in einem Mehrfamilienhaus in Berlin gelegene Wohnung enthält in Nr. 26 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) folgende Regelung:

"Dem Mieter ist die Benutzung des Parkplatzes zum Abstellen eines Personenkraftfahrzeugs gestattet. Diese Genehmigung ist jederzeit widerruflich. Ein Rechtsanspruch kann daraus nicht hergeleitet werden [...]"

Auf reservierte Plätze besteht kein Anspruch."

Im März 2006 führte die Vermieterin eine Kostenpflicht für die Stellplätze ein und versah die Zufahrt mit einer Schranke. Daraufhin schloss die Mieterin mit der Vermieterin einen *"Mietvertrag über KFZ-Abstellplatz"* für den Stellplatz Nr. 60 mit einer monatlichen Miete von 23 €. Dieser Mietvertrag enthält in § 2 Abs. 2 folgende Klausel:

"Jeder Vertragspartner kann bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich kündigen, unbeschadet des Rechts zur fristlosen Kündigung."

Anfang 2019 kündigte die Vermieterin sämtliche Stellplatzmietverträge, u.a. den mit der Mieterin geschlossenen Vertrag. Die Mieterin war hiermit nicht einverstanden und erhob Klage mit dem Antrag festzustellen, dass die Kündigung unwirksam sei und der Stellplatzmietvertrag ungekündigt fortbestehe. Amts- und Landgericht haben die Klage als unbegründet angesehen. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass die beiden Mietverträge – nach der Auslegung des Stellplatzmietvertrages als Allgemeine Geschäftsbedingung (§ 305c Abs. 2 BGB) – voneinander unabhängig seien und deshalb die Kündigung des separaten Stellplatzmietvertrages wirksam sei. Wegen des Fehlens einschlägiger Rechtsprechung des BGH zur Auslegung derartiger Verträge

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 22. Februar 2022). Der Sachverhalt ist, was den mehrfachen Wechsel des Vermieters betrifft, hier etwas vereinfacht dargestellt.

in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen nach der Bestimmung des § 305c BGB hat es jedoch die Revision zugelassen.

Die Entscheidung:

Mit dem Beschluss vom 14. Dezember 2021 hat der BGH die Parteien darauf hingewiesen, dass er beabsichtige, die Revision der Mieterin durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen

1) *Kein Grund für die Zulassung der Revision*

a) *§ 305c Abs. 2 BGB (Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders) ist für die Entscheidung ohne Bedeutung*

Sehr systematisch und Schritt für Schritt prüft der Senat zunächst, ob die vom Berufungsgericht formulierte und als grundsätzlich angesehene *Frage, ob bei der Auslegung des Stellplatzmietvertrages die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB anzuwenden ist*, und verneint dies.

Zwar handelt es sich sowohl bei dem Stellplatzmietvertrag als auch bei dem Wohnraummietvertrag jeweils um vorformulierte Verträge und damit um *Allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB*. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch angenommen, dass *eine Vertragsklausel bei ihrer Auslegung nicht aus einem ... Zusammenhang gerissen werden darf und deshalb vor dem Hintergrund und im „Regelungskontext“ des gesamten Formularvertrags zu interpretieren ist.*²

Hier geht es jedoch *nicht um die Auslegung einer bestimmten Klausel* innerhalb eines Formularvertrages, sondern um die *„übergeordnete“ Frage, ob der Stellplatzmietvertrag aus dem Jahr 2006 zu dem Regelungskontext des Wohnraummietvertrags aus dem Jahr 1995 zählt*, und die beiden Verträge deshalb als zusammengehörende Vereinbarungen „mit einem einheitlichen rechtlichen Schicksal“ anzusehen wären; für die Entscheidung dieser Frage ist § 305c Abs. 2 BGB ohne Bedeutung.³

b) *Wohnraummietvertrag und separater Stellplatzmietvertrag sind i. Zw. rechtlich selbständige Vereinbarungen*

*Bei einem Vertragsbestand wie hier, insbesondere der Existenz zweier separater Vertragsurkunden, spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit beider Vereinbarungen, und diese Vermutung kann nur durch besondere Umstände des Einzelfalls widerlegt werden, nach denen die Annahme einer von den Beteiligten gewollten rechtlichen Einheit begründet ist.*⁴ Davon ist – zutreffend – auch das Berufungsgericht ausgegangen; ein zusätzlicher Klärungsbedarf (durch das Revisionsgericht) besteht nicht.

² Rn. 13 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Senats

³ Rn. 14

⁴ Rn. 15 unter Bezugnahme auf die umfangreiche Rechtsprechung des Senats; Rn. 26

2) *Keine Erfolgsaussicht der Revision: Inhalt der Verträge spricht für ihre rechtliche Selbständigkeit*

Besondere Umstände für die Annahme der Einbeziehung des Stellplatzmietvertrages in den Wohnraummietvertrag hat das Berufungsgericht zutreffend verneint. Die Tatsache, dass sich die *Wohnung und der Stellplatz auf demselben Grundstück* befinden, begründet eine solche Annahme jedenfalls nicht zwingend, und zwar insbesondere dann nicht, *wenn „andere Umstände“⁵ die Vermutung zweier separater Verträge bekräftigen*. Dafür spricht im vorliegenden Fall schon die Tatsache, dass die Vermieterin für die Kündigung des Stellplatzmietvertrages keine besonderes Interesse benötigte, im Übrigen aber auch der Umstand, dass sie die ursprüngliche Stellplatzklausel des Wohnraummietvertrages später – im Jahr 2005 – entsprechend dem Vorbehalt Nr. 26 Satz 2 der AVB jenes Vertrages widerrufen hat. Hätten die Parteien eine „Harmonisierung“ der beiden Verträge gewollt, hätten sie in dem Stellplatzmietvertrag unschwer eine dem Wohnraummietvertrag entsprechende Kündigungsregelung vereinbaren können.⁶

3) *Ergebnis: Rücknahme der Revision*

Auf Grund des Beschlusses vom 14. Dezember 2021 hat die Mieterin ihre Revision zurückgenommen.

Anmerkungen:

1) *Kein Fall des § 305c Abs. 2 BGB („Zweifel bei der Auslegung...“)*

Die klarstellende Aussage des Senats, dass es hier nicht um die Anwendung der Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB („Zweifel bei der Auslegung...“) geht, überrascht den Leser möglicherweise im ersten Moment, leuchtet aber auf den zweiten Blick ohne Weiteres ein; denn der Wortlaut der Kündigungsklausel in § 2 Abs. 2 des Stellplatzmietvertrages vom März 2006 ist so eindeutig und unmissverständlich, dass Zweifel bei ihrer Auslegung von vornherein ausgeschlossen sind.

2) *Selbständigkeit oder Zusammenhang des Stellplatzmietvertrages und des Wohnraummietvertrages?*

Wenn Zweifel bei der Auslegung der Kündigungsklausel des Stellplatzmietvertrages ausgeschlossen sind, ließe sich die von der Mieterin geltend gemachte Unwirksamkeit der von der Vermieterin ausgesprochenen Kündigung vom 22. Februar 2019 zwangsläufig nur noch mit dem Argument des engen Zusammenhangs der beiden Mietverträge und der unmittelbaren Abhängigkeit des Stellplatzmietvertrages vom Bestand des (ungekündigten) Wohnungsmietvertrages begründen – Stichwort: „*Regelungskontext*“.⁷ Bei dieser Prüfung stellt der Senat auf verschiedene griffige tatsächliche und rechtliche Gesichtspunkte ab:

⁵ Rn. 20

⁶ Rn. 19 - 25

⁷ Rn. 14

einerseits

- die Existenz zweier separater Vertragsurkunden,
- das Fehlen einer „unschwer möglichen“ einheitlichen Kündigungsregelung;

andererseits

- die Lage des Stellplatzes auf demselben Grundstück wie die Wohnung
- dreimonatige Kündigungsfrist für beide Mietverhältnisse

Diese Umstände sprechen teilweise – zwar nicht zwingend, aber recht deutlich – für getrennte Verträge (separate Vertragsurkunden, keine einheitliche Kündigungsregelung); soweit sie in die Gegenrichtung deuten (Lage auf demselben Grundstück; gleiche Kündigungsfristen), entkräften sie jedenfalls nicht *die nach den Vertragsurkunden bestehende Vermutung der rechtlichen Selbstständigkeit der Verträge*. Insoweit erscheint jedoch ein ergänzender Hinweis geboten:

3) *Ein Blick zurück: Das Urteil vom 12. Oktober 2011*

In dem Urteil vom 12. Oktober 2011⁸, auf das er in der aktuellen Entscheidung⁹ Bezug genommen hat, hat der Senat einen ähnlichen Sachverhalt entschieden und war dort – entgegen den Vorinstanzen – zu der Annahme zweier selbständiger Verträge gelangt. Der Leitsatz, der sehr gut auch für den vorliegenden Fall passt, lautet:

- 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 Selbstständigkeit 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.*

Die Lage auf demselben Grundstück ist also ein *erhebliches Indiz*, bei Würdigung der Gesamtumstände im vorliegenden Fall jedoch nicht ausreichend für die Annahme eines unmittelbaren Zusammenhangs der beiden separat geschlossenen Verträge.¹⁰ Das Berufungsgericht hat sich hierzu zwar mit zutreffenden Argumenten geäußert¹¹, man vermisst allerdings den naheliegenden *Hinweis auf den klaren Wortlaut der Kündigungsklausel in § 2 Abs. 2 des Stellplatzmietvertrages vom März 2006*, der einen Zusammenhang der beiden Verträge von vornherein und unmissverständlich ausschließt.

⁸ VIII ZR 251/10, WuM 2012, 14; NJW 2012, 224; Grundeigentum 2012, 58; NZM 2012, 78; ZMR 2012, 176

⁹ Rn. 15

¹⁰ Rn. 20 - 22

¹¹ Rn. 21, 22

Auswirkungen für die Praxis

In einer Großstadt wie Berlin hat ein Wohnungsmieter wegen der in aller Regel angespannten Parksituation in Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern verständlicherweise ein erhebliches Interesse an einem nahegelegenen „sicheren“ Stellplatz. Vor diesem Hintergrund erscheint es auch nachvollziehbar, dass die Mieterin immerhin in drei Instanzen versucht hat, den Stellplatzmietvertrag aus dem Jahr 2006 zu „retten“. Angesichts der doch recht eindeutigen tatsächlichen und rechtlichen Situation, die sowohl das Berufungsgericht als auch der VIII. Senat umfassend gewürdigt haben, waren die Erfolgsaussichten allerdings von vornherein gering.

Vorschläge für Kündigungsklauseln

1) Für den Wohnungsmieter kann es sich deshalb – anders als im entschiedenen Fall – in einer derartigen Situation nur empfehlen, für die *Kündigung eines Stellplatz- oder Garagenmietvertrages durch den Vermieter* eine sichere Klausel anzustreben, die etwa folgendermaßen lauten könnte:

1. Der Vermieter kann den Mietvertrag nur zusammen mit dem Mietvertrag über die Wohnung (...), wegen einer anderweitigen angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Fläche oder aus einem sonstigen wichtigen Grund ordentlich kündigen.

2. Die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung (§ 543 BGB) bleibt unberührt.

Dazu ist lediglich Folgendes anzumerken:

Der Kündigungsgrund der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung entspricht dem Tatbestand des für die Wohnraummiete maßgebenden § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, ist aber durch den Verzicht auf das Merkmal des „erheblichen Nachteils“ etwas „entschärft“. Eine „*Öffnungsklausel*“ („oder aus einem sonstigen wichtigen Grund“) ist auf jeden Fall zweckmäßig und durch den Zusammenhang mit den beiden ersten Alternativen hinreichend klar (§ 305c Abs. 2 BGB). Als *ein sonstiger wichtiger Grund* kommt beispielsweise die dauerhafte Aufgabe der Nutzung eines eigenen Pkws durch den Mieter in Betracht, falls dieser nicht von sich aus den Mietvertrag kündigt. Dann kann ein berechtigtes Interesse des Vermieters bestehen, „in eigener Regie“ den Stellplatz weiter zu vermieten und dies nicht (als Untervermietung) dem Mieter zu überlassen.

2) Eine Klausel über die *Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter* erscheint bei einer Fallgestaltung wie hier entbehrlich, zumal eine Anschlussvermietung in aller Regel problemlos sein dürfte und ein vertraglicher Schutz der Interessen des Vermieters entbehrlich ist; es kann daher bei der gesetzlichen Regel der jederzeit möglichen Kündigung (§ 541 Abs. 1 BGB) verbleiben. Nur „vorsorglich“ und zur Klarstellung wäre an eine Kündigungsklausel für den Fall zu denken, dass der Mieter (oder eine in seinem Haushalt lebende Person) die Haltung eines eigenen Pkws auf Dauer aufgibt, ein Bedarf für die weitere Nutzung des Stellplatzes deshalb nicht mehr besteht und der Mieter den Vertrag aus diesem Grund kündigen kann.