

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [352]

Selbständiger Stellplatzmietvertrag oder Einbeziehung in den Wohnraummietvertrag?

Die Vertragsparteien begründen meist ein vom Bestand des Wohnraummietvertrages unabhängiges und isoliert kündbares Mietverhältnis über einen Kfz-Stellplatz, wenn sie die Vermietung des Kfz-Stellplatzes in einer gesonderten Mietvertragsurkunde regeln.

Das gilt auch wenn es sich jeweils um vom Vermieter gestellte Formularverträge handelt und sich die Wohnung und der Stellplatz auf demselben Grundstück befinden.

BGH, Beschluss vom 14.12.2021 – VIII ZR 95/20

Der Fall:

Am 18.6.2005 schlossen die Mieter mit der Vermieterin, die eine Kostenpflicht für die auf dem Grundstück der Wohnanlage vorhandenen Stellplätze einführt einen „Mietvertrag über KFZ-Abstellplatz“, der es ihnen gestattete, den Stellplatz Nr. 59 gegen Zahlung von mtl. 23 € zu nutzen. § 2 Abs. 2 dieses Vertrags lautet:

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

Anfang des Jahres 2019 kündigte die Vermieterin sämtliche Stellplatzmietverträge. Die Mieter beantragten die gerichtliche Feststellung, dass diese Kündigung unwirksam sei.

Das Problem:

Liegt eine unzulässige Teilkündigung eines Gesamtmietvertrags über Wohnung und Stellplatz vor oder wurde ein rechtlich

selbständiger Stellplatzmietvertrag wirksam gekündigt?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der im Juni 2005 geschlossene Mietvertrag über den Stellplatz wurde wirksam gekündigt.

Aus dem Umstand, dass es sich um zwei Vertragsurkunden handelt, leitet sich eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit von Wohnraummietvertrag einerseits und Stellplatzmietvertrag andererseits ab mit der Folge, dass beide Vereinbarungen unabhängig voneinander kündbar sind. Zwar mag die Tatsache, dass der Stellplatz sich auf demselben Grundstück befindet wie die vermietete Wohnung, regelmäßig die Annahme rechtfertigen, dass dessen Vermietung nach dem Willen der Parteien in den Wohnraummietvertrag einbezogen sein soll. Zwingend ist dies indes jedenfalls dann nicht, wenn es andere Umstände gibt, die die tatsächliche Vermutung für zwei separate Verträge bekräftigen. Solche Umstände werden darin gesehen, dass der Stellplatzmietvertrag an keiner Stelle auf den Wohnraummietvertrag Bezug nimmt. Für den Vermieter ist erheblich, dass der Stellplatzmietvertrag gekündigt werden kann, ohne dass hierfür - anders als bei einer ordentlichen Kündigung des Wohnraummietvertrags gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB - ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen muss. Dies lässt auf den Willen der Parteien schließen, dass es sich bei dem Stellplatzmietvertrag um ein separates, für beide Parteien unabhängig vom Vorliegen eines berechtigten Interesses kündbares Mietverhältnis handeln sollte.

Die hier identische Länge der Kündigungsfristen ist gegenüber dem weit

gewichtigeren, zu Recht als erheblich gewerteten Umstand, dass für die Kündigung des Stellplatzmietvertrags durch den Vermieter ein berechtigtes Interesse nicht erforderlich ist, von untergeordneter Bedeutung. Wenn eine Harmonisierung mit dem Wohnraummietvertrag von den Parteien gewollt gewesen wäre, hätte dies problemlos im Vertrag geregelt werden können. Da mit der Existenz von zwei separaten Vertragsurkunden die tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit beider Mietverhältnisse begründet wird, bedürfte es hier der Feststellung von Umständen, die diese Vermutung widerlegen.

Praxis-Tipp:

Um zwei selbständige Verträge zu kreieren kann dies ausdrücklich in den oft erst später abgeschlossenen Stellplatzmietvertrag hineingeschrieben werden oder man sollte dafür Sorge tragen, dass die Personen auf Vermieter- (z.B. Tochterunternehmen) bzw. Mieterseite (z.B. Ehegatte) nicht identisch sind. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht