

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

Grundsatzentscheidung des BGH zur separaten Kündigung einer Garagenmiete im Zusammenhang mit einem Wohnungsmietverhältnis

BGH, Urteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 251/10

Der klare und eindeutige amtliche Leitsatz zu dem Urteil 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 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.*

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.

Der Fall:¹

Die frühere Vermieterin hat mit schriftlichem Mietvertrag vom März 1958 der Mieterin eine Wohnung in der D.-Straße 2 vermietet. Mündlich hat 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 befindet. Nach mehrfachem Eigentumswechsel kündigt die jetzige Eigentümerin des Anwesens D.-Straße 7 das Mietverhältnis für die Garage und verlangt die Herausgabe der Garage.

Amts- und Landgericht haben 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 wendet sich die Vermieterin mit ihrer Revision.

¹ Der Sachverhalt ist leicht gestrafft; unwesentliche Details sind ausgeklammert.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben. Anders als die Vorinstanzen verneint 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 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 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 stellt 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“ darstellt, ist für die rechtliche Zuordnung der Lage der beiden Mietobjekte ohne Bedeutung.

Auswirkungen und Empfehlung für die Praxis:

Die Entscheidung schafft erfreuliche Klarheit für alle einschlägigen Fälle. Insbesondere das Abstellen auf den *rechtlich* zu definierenden Begriff „*desselben Grundstücks*“ erlaubt – im Gegensatz zu dem vom LG verwendeten, recht dehnbaren Begriff des „Ensembles“ – eine saubere Abgrenzung. Dennoch empfiehlt es sich in allen Fällen, in denen Zweifel hinsichtlich der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses bestehen können, mindestens in einen der beiden Mietverträge eine *ausdrückliche Klarstellung* aufzunehmen, ob ein einheitliches Mietverhältnis gewollt ist oder nicht.