

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Separate Kündigung eines Stellplatzmietvertrages

Mietinteressenten machen, insbesondere im städtischen Bereich mit wenig Parkmöglichkeiten, zunehmend den Abschluss eines Wohnungsmietvertrages von der Bereitstellung eines Stellplatzes abhängig. In der Praxis werden vielfach zwei separate Mietverträge geschlossen, um sich hinsichtlich des Stellplatzes Entscheidungsflexibilität zu erhalten. Der BGH hatte in einer Entscheidung aus dem Jahr 2011 hierzu geurteilt, dass auch bei Vorliegen zwei getrennter Verträge in der Regel eine rechtliche Einheit vorliege, wenn beide Mietsachen auf demselben Grundstück liegen, mit der Folge, dass eine separate Kündigung unzulässig ist.

Nunmehr hat der BGH mit Beschluss vom 14.12.2021 (VIII ZR 94/20) klargestellt, dass die Lage auf demselben Grundstück zwar ein erhebliches, aber für sich allein kein zwingendes Indiz für den unmittelbaren Zusammenhang von Wohnungs- und Stellplatzmietvertrag ist, wenn noch andere Umstände die Vermutung zweier selbständiger Verträge bekräftigen.

Sachverhalt:

Im Wohnungsmietvertrag der Mieterin war in den AVB eine Regelung über die kostenfreie Nutzung eines PKW-Parkplatzes auf dem Grundstück enthalten. Ein Rechtsanspruch sollte sich jedoch hieraus nicht ergeben. Der Passus der AVB wurde durch die Vermieterin später widerrufen, und eine Kostenpflicht für die Nutzung der Stellplätze eingeführt. Dafür schlossen die Parteien einen separaten Stellplatzmietvertrag ab, der die Klausel enthielt, dass jeder Vertragspartner bis zum 3. Werktag des Monats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen könne.

Nach einigen Jahren machte die Vermieterin von diesem Recht Gebrauch und kündigte der Mieterin den Stellplatzmietvertrag. Diese war damit nicht einverstanden und klagte gegen die Beendigung des Vertrages. Sie gab an, da der Stellplatz sich auf demselben Grundstück wie ihre Wohnung befände, bestehe ein rechtlicher Zusammenhang mit dem Wohnungsmietvertrag. Eine separate Kündigung des Stellplatzvertrages sei daher nicht möglich.

Rechtslage:

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht haben die Klage auf Fortbestand des Stellplatzvertrages abgewiesen. Das Landgericht ging davon aus, dass beim Vorliegen zweier separater Vertragsurkunden eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit beider Vereinbarungen gegeben sei, die nur durch das Vorliegen besonderer Umstände des Einzelfalles widerlegt werden könne.

Die Lage von Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück reiche für sich allein gesehen hier nicht aus. Es wäre unschwer möglich gewesen, eine einheitliche Kündigungsregelung zu vereinbaren. Die Kündigungsklausel des Stellplatzvertrages enthält zwar ebenfalls eine dreimonatige Kündigungsfrist. Die Kündigung selbst war, im Gegensatz zum Wohnungsmietvertrag, jedoch nicht an Bedingungen oder Voraussetzungen gebunden. Allein deshalb scheidet die Annahme einer von den Beteiligten gewollten rechtlichen Einheit beider Verträge aus.

Der BGH schloss sich der Meinung des Berufungsgerichtes an und empfahl in seinem Beschluss die Rücknahme der Revision wegen mangelnder Erfolgsaussicht.

Praxishinweis:

Im Servicebereich der Kanzleiwebseite stellen wir unseren Mandanten ein Vertragsmuster für einen Stellplatzmietvertrag zur Verfügung.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

