

Rechtsfragen rund um Garage und Stellplatz

93 1/17

Ein Wohnraummietvertrag begründet keine (Neben-)Pflicht des Vermieters, seinem Mieter zusätzlich zu der Gebrauchsüberlassung der angemieteten Räume auch einen Garagenstellplatz zur Verfügung zu stellen. Es ist vielmehr allein Sache des Mieters durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen für einen Stellplatz zu sorgen (BGH v. 31.8.2010 - VIII ZR 268/09 -).

Auch im Hofe des Hauses darf der Mieter seinen Personenwagen nur dann abstellen, wenn ihm dies der Vermieter erlaubt hat (LG Wuppertal v. 15.9.1995 - 10 S 23/95 -).

1.

Einheitlicher Vertrag zusammen mit der Wohnung - Kündigung und Mieterhöhung

Ein einheitlicher Vertrag ist für die Mieterseite in der Regel günstiger.

Die Entscheidung, ob ein einheitlicher Mietvertrag vorliegt, ist in Fällen problematisch, in denen die Garage/der Stellplatz zu einem anderen Zeitpunkt oder durch einen getrennten Mietvertrag angemietet wurde.

Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage - dasselbe hat für einen Stellplatz zu gelten - 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 (BGH v. 12.10.2011 - VIII ZR 251/10 -). Unschädlich für die Annahme der Einheitlichkeit ist es, wenn in einem solchen Fall die Vertragsabschlüsse Jahre auseinander liegen (OLG Karlsruhe v. 30.3.1983 - 3 REMiet 1/83 -). Ebenfalls unschädlich ist es, wenn als Mieter der Wohnung beide Ehegatten, als Mieter der Garage aber nur ein Ehegatte aufgeführt werden (LG Stuttgart v. 5.12.1990 - 5 S 136/90 -; LG München II v. 6.7.1989 - 8 S 411/89 -).

Befinden sich Garage und Wohnung auf zwei voneinander entfernten Grundstücken bedarf es für die Annahme der „Einheitlichkeit des Vertrags“ einer ausdrücklichen Vereinbarung oder anderer deutlicher auf einen solchen Parteiwillen hindeutenden Indizien, wie z.B. einer Verschmelzung des Mietzinses für Wohnung und Garage (BGH v. 12.10.2011 - VIII ZR 251/10 -).

Eine von den Kündigungsfristen für Wohnraum abweichende Kündigungsfrist für die Garage lässt auf den Willen der Parteien schließen, dass es sich um zwei rechtlich selbstständige Mietverhältnisse handeln sollte. Dies gilt selbst dann, wenn Garage und Wohnung auf demselben Grundstück liegen und bei Mieterhöhungen Wohnraum- und Garagenmiete im selben Verhältnis angehoben wurden (BGH v. 9.4.2013 - VIII ZR 245/12 -).

Ein einheitlicher Mietvertrag ergibt sich noch nicht daraus, dass dem Mieter bei der Anmietung der Wohnung vom Vermieter zugesagt wurde, dass er bei Freiwerden einer Garage diese zur Wohnung hinzumieten könne. Denn hieraus ergibt sich nicht der Schluss, dass die Parteien ungeachtet der besonderen Bedingungen über die Vertragslaufzeit und die Kündigung des Garagenmietvertrages einen einheitlichen Mietvertrag über Garage und Wohnung schließen wollten (BGH v. 8.10.2013 - VIII ZR 254/13 -).

Der über eine Wohnung und eine Garage geschlossene einheitliche Mietvertrag wird durch die **Veräußerung der Wohnung und der Garage an verschiedene Erwerber** nicht in mehrere Mietverhältnisse aufgespalten. Vielmehr ist zu unterscheiden:

- Bleiben diese Räume im Gemeinschaftseigentum, hat der Mieter nach dem Verkauf nur einen Vermieter, den Käufer seiner Wohnung (BGH v. 28.4.1999 - VIII ARZ 1/98 -).
- Wird die Garage aber zum Sondereigentum und von einem anderen als dem Wohnungskäufer erworben, treten beide Käufer in den Mietvertrag ein (BGH v. 28.9.2005 - VIII ZR 399/03). Dann bestimmt sich das Verhältnis der beiden Eigentümer nach den Regeln der Bruchteilsgemeinschaft, nicht nach denen der Gesamtgäubigerschaft. Da die Verwaltung nach §§ 744, 745 BGB nur gemeinsam möglich ist, müssen beide Eigentümer bei der Einziehung der Miete auch zusammenwirken.

Kündigung bei einheitlichem Mietvertrag

Sind Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage unzulässig (BGH v. 12.10.2011 - VIII ZR 251/10 -).

Garage und Wohnung können also nur zusammen gekündigt werden. Grundsätzlich gibt es also hier auch keine „Eigenbedarfskündigung“ nur für die Garage (LG Köln v. 26.2.1992 - 10 S 419/91 -).

Zu den Ausnahmen: *Info Nr. 108, Teilkündigung.*

Der Berliner Mieterverein informiert

**BERLINER
MIETERVEREIN**



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



Mieterhöhung bei einheitlichem Mietvertrag

Auch Mieterhöhungen können bei einem einheitlichen Mietvertrag nicht isoliert für die Garage vorgenommen werden (AG Köln v. 4.12.2003 - 210 C 397/03 -).

Vielmehr wird die Garage im Rahmen der Feststellung des ortsüblichen Vergleichsmietzins bei der Mieterhöhung für die Wohnung gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Entweder enthält der anzuhaltende Mietspiegel einen ausdrücklichen Zuschlag für die mitvermietete Garage oder den Stellplatz. Oder die aus der Mitvermietung resultierende Werterhöhung wird durch Gutachten ermittelt. Entscheidend ist die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für das gesamte Mietobjekt, das sich aus Wohnraum und Stellplatz zusammensetzt (AG Karlsruhe v. 19.12.2002 - 12 C 142/02 -).

2.

Selbständiger Garagenvertrag

Garagen, die unabhängig von einer Wohnung angemietet werden, gelten quasi als „Gewerberäume“, auf die die Wohnraumschutzbestimmungen keine Anwendung finden. Die Kündigung des Garagenmietverhältnisses richtet sich in diesen Fällen nach der Vereinbarung, die die Parteien im Mietvertrag getroffen haben. Fehlt eine solche Vereinbarung, kann die Kündigung nach § 580 a Abs. 1 BGB erfolgen. Dagegen ist die spezielle Kündigungsfrist des § 580 a Abs. 2 BGB bei *privat* genutzten Garagen nicht anwendbar (AG Wuppertal v. 26.10.1994 - 94 C 401/94 -).

§ 580 a BGB

Kündigungsfristen

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Geschäftsräume sind, oder über im Schiffsregister eingetragene Schiffe ist die ordentliche Kündigung zulässig.

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Miete nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahres.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

Wegen dieser relativ leichten Kündbarkeit, werden die Verträge meistens für einen bestimmten Zeitraum fest vereinbart (befristeter Mietvertrag). Innerhalb dieses Zeitraumes scheidet dann eine ordentliche Kündigung für beide Seiten aus.

Mieterhöhungen oder die Abwälzung von **Be-**

triebskosten sind nur zulässig, wenn dies wirksam im Mietvertrag vereinbart ist. Gesetzlich festgelegte **Mietobergrenzen** für die Vermietung von Stellplätzen und Garagen gibt es nicht. Hier bestimmen sich die Preise allein nach den Regeln des Marktes (Angebot und Nachfrage).

Hinweis: Da der Vermieter einen unbefristeten Stellplatzmietvertrag fristgemäß und ohne Angaben von Gründen kündigen könnte, wenn der Mieter der Mieterhöhung nicht Folge leisten will, ist in solchen Fällen der verlangten Erhöhung nur dann zu widersprechen bzw. die Erhöhung nicht zu zahlen, wenn es dem Mieter nicht unbedingt auf eine weitere Nutzung der Garage ankommt.

Zu den Sonderregelungen in den östlichen Bundesländern vgl. unser Info Nr. 125.

Kann die Garage wegen **Mängeln**, oder weil die Einfahrt versperrt ist, nicht benutzt werden, ist der Mieter berechtigt, die **Miete zu mindern** (LG Köln v. 19.12.1974 - 1 S 211/74 -) bzw. **Schadensersatz** zu fordern (AG Hamburg v. 25.2.2015 - 49 C 493/14 -); vgl. **Info Nr. 12 und Info Nr. 79, Mietminderung**.

Ist den Mietern von Wohnraum in einem Mehrfamilienhaus die **Mitbenutzung** des Hofbereiches zum Abstellen ihrer Pkw nur gestattet worden, ohne dass ihnen vom Vermieter bestimmt abgegrenzte Einzelflächen zugewiesen wurden, liegt lediglich die Einräumung einer jederzeit widerrufbaren Nutzungschance vor. Der Widerruf ist rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter kein wichtiger Grund zur Seite steht (LG Berlin v. 16.9.2004 - 67 S 57/04 -, MM 04, 410).

3.

Erhöhung der Entgelte für Garagen und Stellplätze im Sozialen Wohnungsbau

Besonderheiten im Sozialen Wohnungsbau gibt es nur dann, wenn die Garage im Rechtssinne zusammen mit der Sozialwohnung vermietet wurde. Ist hingegen die Garage völlig unabhängig von einem Wohnraumvertrag an den „Sozialmieter“ oder aber auch an einen Dritten überlassen worden, gilt auch hier die oben unter 2.) dargestellte Rechtslage.

Im **Sozialen Wohnungsbau** (siehe **Info Nr. 53**) kann gemäß § 27 Neubaumietenverordnung (NMV) für Stellplätze und Garagen eine angemessene Vergütung verlangt werden. Diese braucht nicht an der Kostenmiete orientiert zu sein. Bei der Entgeltanpassung sind die formellen Anforderungen des § 10 WoBindG einzuhalten. Gemäß § 4 Abs. 8 NMV ist auch die rückwirkende





Erhöhung des Stellplatzentgeltes zulässig (AG Wedding v. 20.9.1989 - 6 C 426/89 -). Die Angemessenheit der Vergütung kann nicht danach beurteilt werden, welche Vergütung bisher verlangt wurde, sondern welche Vergütung absolut gesehen angemessen ist (AG Tiergarten v. 12.8.1994 - 3 C 186/94 -). Angemessen ist der ortsübliche Mietzins, der ggfs. durch Sachverständigengutachten zu ermitteln ist. Die Anpassung an das angemessene Niveau ist schrittweise vorzunehmen. Welche Schritte angemessen sind, ist jeweils eine Frage des Einzelfalles (AG Schöneberg v. 12.12.1994 - 7 C 248/94 -). Zur „Angemessenheit“ von Mieterhöhungen gehört es, dass sie in einer sozial verträglichen Weise durchgeführt werden (AG Schöneberg v. 20.2.1996 - 15 C 699/95 -).

Besteht über eine preisgebundene Wohnung und einen Stellplatz in einer Hoch- und Tiefgarage ein einheitlicher Mietvertrag, müssen die auf die Hoch- und Tiefgarage entfallenden Betriebskosten entgegen § 20 Abs. 2 Satz 2 NMV nicht herausgerechnet werden (LG Köln v. 11.5.2012 - 10 S 48/11 -).

4.

Die Umsatzsteuer bei Stellplätzen und Garagen

Wohnungsmietverträge sind nach § 4 Nr. 12 Umsatzsteuergesetz i.V.m. der geltenden Richtlinie des Bundesfinanzministeriums von der Umsatzsteuer - auch als Mehrwertsteuer bekannt - befreit. Mietet man hingegen eine Garage oder einen Pkw-Stellplatz ist ein solcher Vertrag grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 **Satz 2** UStG). Nur wenn der Garagen- bzw. Stellplatzmietvertrag als Nebenleistung zum Wohnungsmietvertrag angesehen werden kann, erstreckt sich die Umsatzsteuerbefreiung des Wohnungsmietvertrages nach der o.g. Richtlinie auch auf den dazu gehörenden Garagen- bzw. Stellplatzmietvertrag. Das wird zumeist dann gegeben sein, wenn gemeinsam mit dem Wohnungsmietvertrag auch ein gesonderter Garagenvertrag abgeschlossen wird, der Vermieter also für beide Verträge der gleiche ist und die Garage oder der Stellplatz sich auf dem gleichen Grundstück wie die Wohnung befindet.

Erst recht gilt die Befreiung natürlich für Garagen oder Stellplätze die direkt im Wohnungsmietvertrag mitvermietet sind.

Aber auch wenn der Garagen- bzw. Stellplatzmietvertrag erst später geschlossen wird, aber Vermieter und Grundstück identisch sind, wird man mangels anderslautender Vereinbarung von einer umsatzsteuerfreien Nebenleistung zum Wohnungsmietvertrag ausgehen können.

Nur wenn Garage oder Stellplatz völlig unabhängig vom Wohnungsmietvertrag mit einem anderen

Vermieter abgeschlossen werden unterliegt der Vertrag der Steuerpflicht.

Aber auch dann gilt: Der Vermieter kann bei einer Vermietung von PKW-Abstellplätzen nur dann die von ihm zu entrichtende Mehrwertsteuer neben der Miete auf den Mieter umlegen, wenn eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung getroffen wurde. Andernfalls ist in dem vereinbarten Mietzins eine vom Vermieter zu entrichtende Mehrwertsteuer bereits enthalten (AG Köln v. 25.01.1994 - 208 C 471/93 -).

Gesetzliche Erhöhung der Mehrwertsteuer

Wird der Prozentsatz der Mehrwertsteuer durch Gesetz erhöht, so kann der Vermieter (in den oben genannten Fällen der Umsatzsteuerpflichtigkeit) gemäß § 29 Abs. 1 und 2 UStG vom Mieter die Angleichung der Zahlung an den neuen Umsatzsteuersatz verlangen. Dies gilt jedoch nur, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

5.

Rechtsfragen zum Umfang der Nutzung von Garage oder Stellplatz

Der **Umfang des Nutzungsrechts** richtet sich vor allem nach dem Vertrag und den örtlichen Gegebenheiten. So darf der Mieter in „seiner“ Garage auch Zubehör (z. B. Werkzeug, Ersatzteile, Winterreifen) lagern, Regale anbringen und Schränke aufstellen. Das gilt selbstverständlich nicht für offene Stellplätze (AG Stuttgart v. 1.4.2016 - 37 C 5953/15 -).

Auf einem einzeln vermieteten Parkplatz dürfen auch zwei Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden, wenn die Nutzer der anderen Plätze dadurch nicht behindert werden (LG Gießen v. 19.5.1982 - 1 S 98/82 -). Der Mieter darf auch **vor** seiner Garage ein Fahrzeug abstellen (AG Hamburg-Wandsbek v. 20.9.2001 - 711 C 137/01 -).

Der Mieter eines Stellplatzes darf dessen volle Breite ausnutzen. Er darf auch dann bis zum rechten Rand parken, wenn dem Nutzer des Nachbar-Parkplatzes das Einsteigen erschwert wird (AG München v. 11.6.2013 - 415 C 3398/13 -). Wer seinen PKW auf einem Duplex-Stellplatz (Doppelparker) falsch abstellt, sodass der Wagen beim Hebe- bzw. Senkvorgang durch einen anderen Nutzer beschädigt wird, muss seinen Schaden selbst tragen (AG München v. 30.4.2015 - 213 C 7493/15 -).

6.

Garage und Stellplatz in der Betriebskostenabrechnung

Die Kosten der Straßenreinigung, des Hausmeisters, der Beleuchtung, der Müllabfuhr, der Gartenpflege, der Dachrinnenreinigung sowie des Niederschlagswassers sind auch auf die Garagen-





und Stellplatzmieter umzulegen (AG Schöneberg v. 29.1.2013 - 15 C 552/11 -). Andererseits: Die Kosten für die Reinigung von Garagen bzw. Stellplätzen und deren Zufahrten sind nur auf die Garagen-/Stellplatzmieter zu verteilen; die nicht nutzungsberechtigten Mieter dürfen nicht mit den Kosten für die Pflege, Winterdienst etc. belastet werden (AG Spandau v. 6.11.2013 - 4 C 192/13 -, MM 7+8/14, 38).

Die fehlende Beteiligung der Stellplatzmieter an der Betriebskostenumlage ist aber als bloßer inhaltlicher Fehler der streitigen Betriebskostenabrechnungen anzusehen (BGH v. 13.12.2011 - VIII ZR 286/10 -). Hat nur ein Teil der Mieter Garagenplätze gemietet, bedarf es zur formellen Wirksamkeit in der Betriebskostenabrechnung keiner Aufschlüsselung, welche Kosten für die Wohnungen mit Garagennutzung und welche für Wohnungen ohne Garagennutzung angefallen sind (BGH v. 10.2.2016 - VIII ZR 33/15 -).

7.

Beeinträchtigung der Stellplatznutzung durch Falschparker

■ Nur warnen kann man frustrierte Stellplatzinhaber davor, ihrerseits den widerrechtlich Parkenden mit ihrem Fahrzeug „zuzustellen“ und ihm die Ausfahrt zu versperren. Dieses Verhalten kann nämlich eine Nötigung (s.o.) darstellen (OVG Saarlouis v. 6.5.1993 - 1 R 106/90 -), mit der überraschenden Folge, dass nunmehr der Falschparker das Fahrzeug des nötigenden Stellplatzinhabers abschleppen lassen darf (OVG Koblenz v. 29.9.1987 - 7 A 34/87 -).

■ Wer sein Fahrzeug unbefugt auf einem Privatgrundstück abstellt, begeht verbotene Eigenmacht, derer sich der unmittelbare Grundstücksbesitzer erwehren darf, indem er das Fahrzeug abschleppen lässt; die Abschleppkosten kann er als Schadensersatz von dem Fahrzeugführer verlangen (BGH v. 5.6.2009 - V ZR 144/08 -; BGH v. 11.3.2016 - V ZR 102/15 -). Die Höhe der erstattungsfähigen Kosten für das Entfernen eines unbefugt auf einem Privatgrundstück abgestellten Fahrzeugs bemisst sich nach den ortsüblichen Kosten für das Abschleppen und für die unmittelbar mit der Vorbereitung des Abschleppvorgangs verbundenen Dienstleistungen (BGH v. 4.7.2014 - V ZR 229/13 -).

Wichtig ist, dass der Stellplatzinhaber gemäß § 859 Abs. 3 BGB nur zu **sofortiger Selbsthilfe** berechtigt ist. Wird nicht „sofort“ gehandelt, ist das Selbsthilferecht nach § 859 Abs. 3 BGB verbraucht. Man wird davon ausgehen können, dass eine Entsetzung des Besitzentziehers „noch am gleichen Tage“ oder „noch am gleichen Abend“ als in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Besitzstörung und damit als „sofort“ im Sinne der vorgenannten Bestimmung anzusehen ist.

■ Welche Rechte bleiben dem, der die „sofortige“ Besitzkehr im Sinne des § 859 Abs. 3 BGB versäumt hat? Kommt ein Mieter beispielsweise aus dem mehrwöchigen Urlaub zurück und findet er seinen Stellplatz durch ein fremdes Fahrzeug belegt, scheidet die unmittelbare Besitzkehr (= Abschleppen lassen) nach § 859 Abs. 3 BGB aus. Allerdings kann ein trotzdem veranlaßtes Abschleppen des fremden Fahrzeugs durch § 229 BGB gedeckt sein. Dies ist aber immer eine Frage des Einzelfalles. Im Allgemeinen dürfte dem Mieter in einem solchen Fall nur die Beseitigungsklage gegen den Halter des falsch parkenden Fahrzeugs und die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen zustehen.

■ Die anderweitige Belegung des Wageneinstellplatzes berechtigt zur Minderung der Miete. So führt die Unbenutzbarkeit einer vermieteten Garage wegen Unbefahrbarkeit der Garageneinfahrt zu einer **Mietminderung** von 100 % des Garagenmietzinses (AG Steinfurt vom 18.11.1965 - 3 C 593/65 -). Entsprechendes gilt bei nachhaltiger Behinderung in der Nutzung des Kfz-Einstellplatzes durch ständiges verkehrswidriges Parken Dritter (LG Köln v. 19.12.1974 - 1 S 211/74 -; LG Hamburg vom 10.1.1997 - 311 S 97/96 -).

■ Ob der Mieter vom Vermieter **vorbeugende Sicherungsmaßnahmen** (Schranke o.ä.) gegen Falschparker verlangen kann, dürfte im Ergebnis von der zu erwartenden Häufigkeit der widerrechtlichen Stellplatznutzung durch Dritte abhängen. Im City-Bereich ist die Sachlage anders zu beurteilen als in den Stadtrandbezirken. Mietrechtlich ist erforderlich, dass die Sicherungsmaßnahme eine Maßnahme zur Mängelbeseitigung ist und schon in der wegen gemachter Erfahrung auch künftig zu erwartenden drohenden Gefahr widerrechtlicher Stellplatznutzung ein Mangel der Mietsache gesehen wird und nicht erst in der tatsächlich stattfindenden Stellplatzentziehung durch Falschparker.

■ Die nachhaltige Behinderung in der Nutzung des Kfz-Einstellplatzes durch ständiges verkehrswidriges Parken Dritter berechtigt den Mieter darüber hinaus zur **fristlosen Kündigung des Stellplatzvertrages** (von der Wohnung getrennten) (LG Köln v. 19.12.1974 - 1 S 211/74 -).

■ Ist der Falschparker ein Mitmieter, ist der Vermieter einzuschalten: Mieter haben nämlich einen mietvertraglichen Anspruch, dass der Vermieter einen Falschparker, der zugleich auch Stellplatzmieter oder Mieter der Wohnanlage ist, abmahnt. Bei wiederholtem Parken des Pkw auf fremder Stellfläche kann der angemietete Garagenstellplatz vom Vermieter fristlos nach § 543 Abs. 1 BGB i.V.m. § 569 Abs. 2 BGB gekündigt werden (AG Lörrach vom 3.11.1988 - 1 C 395/88 -).

