



JURARAT

veröffentlicht auf *JuraRat* (<http://jurarat.de>)

[Startseite](#) > [Mischmiete: Was gilt für Garage, Stellplatz, Carport & Co.?](#)

Mischmiete: Was gilt für Garage, Stellplatz, Carport & Co.?

16 Juli 2014 - 20:08

0 Kommentare

von Esther Wellhöfer



Gisela Peter / pixelio.de

Da die Suche nach einem Parkplatz wirklich langwierig sein kann, gehört ein Parkplatz oder eine Garage mittlerweile zum Wohnkomfort dazu. Rechtliche Probleme können somit per exemplum auftauchen, falls der gemietete Stellplatz unabhängig von der Wohnung gekündigt werden soll. Über präzise Vereinbarungen lassen sich viele Konflikte bereits vorweg vermeiden. Das Redaktionsteam von anwalt.de gibt einen Überblick über die wichtigsten

Entscheidungen.

Parkplatz als Teil des Mietverhältnisses

Welche rechtlichen Anforderungen vorliegen müssen, hängt davon ab, ob die Garage zusammen als Einheit mit der Wohnung vermietet wird. Liegt ein einheitliches Mietverhältnis in diesem Sinn vor, kann die Garage meist nicht abgekoppelt vom Wohnmietverhältnis gekündigt werden. Die Gerichte ermitteln den diesbezüglichen Willen der Vertragsparteien mithilfe der konkreten Umstände. Dabei spielen die Vertragsvereinbarungen, aber auch tatsächliche Faktoren eine wichtige Rolle.

Separate Absprache für die Garage

Welche Faktoren in die juristische Bewertung einfließen können, veranschaulicht ein Rechtsstreit, der vom Bundesgerichtshof (BGH) beurteilt wurde. Der BGH musste überprüfen, ob eine separate Kündigung einer Garagenanmietung rechtmäßig ist. Der zugrunde liegende Mietvertrag hatte keine Regelung zur Garage enthalten. Die Anmietung der von der Wohnung ca. 150 m entfernten Garage war mündlich vereinbart worden. Deshalb sprach erst einmal alles für zwei eigenständige Mietverhältnisse. Dies wurde dann allerdings dadurch widerlegt, dass sich die Garage auf demselben Grundstück wie die angemietete Wohnung befand, so der BGH.

(BGH, Urteil v. 12.10.2011, Az.: VIII ZR 251/10)

Zwei getrennte Mietverträge

Liegen zwei schriftliche und separate Verträge vor, spricht das nach Ansicht des BGH dafür, dass Mieter und Vermieter von zwei separaten Mietverhältnissen ausgehen und diese von daher auch getrennt gekündigt werden können. Das gilt sogar dann, wenn sowohl Haus bzw. Wohnung als auch Stellplatz auf demselben Grundstück liegen. Beinhaltet der Vertrag eigenständige Vereinbarungen für die Kündigung des Stellplatzes oder der Garage, entkräftet dies das Indiz in Hinblick auf die Grundstückslage.

(BGH, z. B. Beschluss v. 08.10.2013, Az.: VIII ZR 254/13, Beschluss v. 03.09.2013, Az.: VIII ZR 165/13 und Beschluss v. 09.04.2013, Az.: VIII ZR 245/12)

Mieterhöhung für die Garage

Bei einem einheitlichen Mietverhältnis sind neben den Kündigungsregeln auch Besonderheiten zu beachten, wenn es um eine Mieterhöhung geht. Denn je nach der rechtlichen Einordnung muss sich diese gleichermaßen sowohl auf die Wohnung als auch auf die Garage beziehen. Das gilt gerade ebenso für deren Begründung. Die Erhöhung der Miete darf nicht größer ausfallen als die durch Stellplatzmiete und Wohnungsmiete gebildete Gesamtsumme. Eine separate Erhöhung der Stellplatzmiete ist unzulässig, entschied z. B. das Amtsgericht (AG) Köln.

(AG Köln, Urteil v. 04.12.2003, Az.: 210 C 397/03)

Erhöhung der Miete für die Wohnung

Anders liegt der Fall allerdings, wenn ein einheitliches Mietverhältnis vorliegt und sowohl die Wohnungsmiete als auch die Parkplatzmiete einzeln im Mietvertrag ausgewiesen sind. Hier

kann eine Mieterhöhung nur für die Wohnung oder das Haus rechtmäßig sein, wenn der Vermieter alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt und beispielsweise in der Begründung zum Stellplatz ausdrücklich anführt, dass dieser von der Erhöhung der Miete ausgenommen sein soll, urteilte das Landgericht (LG) Karlsruhe.

(LG Karlsruhe, Urteil v. 13.09.2013, Az.: 9 S 572/11)

Einheit trotz getrennten Verkaufs

Bilden Garagen- und Wohnungsmiete aus rechtlicher Sicht eine Einheit, hat das nicht nur mietrechtliche Rechtsfolgen. Auch bei einer Veräußerung ist die Bewertung zu beachten. Wird etwa eine Eigentumswohnung samt Garage an mehrere Käufer veräußert, führt das nicht automatisch zur Trennung. Es bleibt bei einem einheitlichen Mietvertrag, in den die Käufer eintreten, im Verhältnis zueinander sind dann die Regeln einer Bruchteilsgemeinschaft anzuwenden.

(BGH, Urteil v. 28.09.2005, Az.: VIII ZR 399/03)

Vertragsvereinbarungen absichern

Die obigen Beispiele zeigen, dass bei der Miete von Wohnraum mit Stellplätzen rechtlich eindeutige vertragliche Vereinbarungen späteren Streit verhüten können. Vermietern ist deshalb die frühzeitige Einholung anwaltlichen Rechtsrats zu empfehlen. Auch Mieter sollten die entsprechenden Vertragsvereinbarungen genau prüfen, um sich auf die Rechtslage rechtzeitig einstellen zu können, oder notfalls anderes mit ihrem Vermieter vereinbaren. Denn im Mietrecht gilt ebenso: Im Optimalfall kennt man seine Rechte, bevor man eine Unterschrift leistet.

Esther Wellhöfer, Redakteurin juristische Redaktion

Sie suchen einen passenden Anwalt oder möchten sich am Telefon beraten lassen? anwalt.de unterstützt Sie gerne bei Ihren Fragen unter 0800-40 40 530 (gebührenfrei).

Mietrecht

Garage

Mischmiete

Mietvertrag

Mietrecht

Bewertung:

Give Mischmiete: Was gilt für Garage, Stellplatz, Carport & Co.? 5/5

Durchschnitt: 4.7 (3 Bewertungen)

Rate

Quelle: <http://jurarat.de/mischmiete-was-gilt-fuer-garage-stellplatz-carport-co>