



BGH: GESONDERTE KÜNDIGUNG VON GARAGENMIETVERHÄLTNISSEN

17.10.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 12. Oktober 2011 (VIII ZR 251/10) zu der Frage entschieden, ob eine Garage gesondert gekündigt werden kann, wenn neben dem Mietvertrag über die Wohnung ein gesonderter Mietvertrag über die Garage vorliegt. Ausgangspunkt war ein Verfahren vor dem Amts- und Landgericht Duisburg. In dem Fall hatte die Mieterin einer Wohnung in Duisburg daneben noch eine Garage in einem 150 m von der Wohnung entfernt gelegenen Einfamilienhaus, das ursprünglich ebenfalls im Eigentum der Vermieterin stand, gemietet. Im Mietvertrag über die Wohnung ist von einer mitvermieteten Garage nicht die Rede. Später erwarben die jetzigen Eigentümer das Gebäude, in dem die Garage sich befindet und erklärten die Kündigung des Mietverhältnisses über die Garage. In den Vorinstanzen hatte die Klage auf Räumung und Herausgabe der Garage keinen Erfolg. Hiergegen war der Eigentümer in Revision gegangen. Vor dem BGH war die Revision erfolgreich. Der VIII. Zivilsenat hat entschieden, dass den Klägern der geltend gemachte Räumungsanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB zusteht. Die Kündigung der Garage wäre nur dann unzulässig, wenn die Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses wäre. Dies war in dem hier entschiedenen Fall nicht gegeben. Bei einem Mietvertrag über eine Garage spricht, so der BGH, eine Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden vertraglichen Vereinbarungen. Diese Vermutung wurde hier nicht widerlegt. Gleichzeitig führt der BGH aus, dass zwar im Regelfall anzunehmen ist, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen, dann, wenn sich die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück befinden. Diese Voraussetzung war hier aber nicht erfüllt. Auch die übrigen Umstände des Falles rechtfertigten nicht die Annahme einer rechtlichen Einheit beider Mietverträge. Mit dieser Entscheidung bestätigt der BGH, dass bei Vorliegen zweier getrennter Verträge meist davon auszugehen ist, dass diese dann auch getrennt gekündigt werden können. Letztlich kommt es immer auf die Regelung in den einzelnen Mietverträgen an, insbesondere auch, ob bspw. im Garagenmietvertrag eine Koppelungsklausel in der Weise enthalten ist, dass das Garagenmietverhältnis nur so lange bestehen soll, wie etwa das Wohnungsmietverhältnis besteht. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Sobald das Urteil vorliegt, wird es in die BBU-Medien eingestellt. Download: Pressemitteilung 161/2011

Downloads

18ECD9E_18-11%20K%C3%BCndigung%20seperater%20Garage%20-%20Anlage%20PM

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-gesonderte-kuendigung-von-garagenmietverhaeltnissen>