

# Garagenmiete

## Überblick

Bei der Garagenmiete ist zu unterscheiden, ob bezüglich der Garage/Abstellplatz ein eigenständiger Mietvertrag besteht oder ob über Wohnung und Garage/Abstellplatz ein einheitlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde. Im zweiten Fall ist das strengere Wohnraummietrecht anzuwenden.

## 1 Mietverträge über Einzelgaragen

Auf ein Mietverhältnis über eine Garage finden die allgemeinen Vorschriften über die Grundstücksrente (§ 549 Abs. 1 BGB), nicht aber die besonderen Vorschriften über die Wohnraummiete Anwendung.

### Hinweis

#### Keine Sonderregeln

Spezielle Regelungen für die Garagenmiete existieren nicht.

Insbesondere gilt, dass der Mietpreis für die Garage frei vereinbart werden kann. Wertsicherungsklauseln sind zulässig; es gelten lediglich die allgemeinen währungsrechtlichen Beschränkungen (s. "Wertsicherungsklausel").

Der Mieter darf die Garage grundsätzlich nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Mangels besonderer Vereinbarungen besteht dieser Zweck im Abstellen eines Kraftfahrzeugs. Das zum Betrieb, zur Wartung und zur Pflege des Fahrzeugs erforderliche Zubehör (Reifen, Werkzeug, Putzmittel) darf der Mieter ebenfalls in der Garage aufbewahren. Hierzu kann er auch Regale anbringen oder Schränke aufstellen.

### Achtung

#### Brennbares Material

Die Lagerung brennbarer Gegenstände (Benzin, Motoröl) ist unzulässig.

Der Raum vor der Garage (Hofflächen, Zufahrten, Wendeplätze) gilt bei fehlender vertraglicher Regelung nicht als mitvermietet. Deshalb darf der Mieter diesen Raum weder zum längerfristigen Abstellen seines Fahrzeugs noch zur Wagenpflege oder zur Durchführung von Reparaturen benutzen. Soweit vertraglich nichts Abweichendes vereinbart wird, muss der Vermieter den Raum vor der Garage (Hofflächen, Zufahrten, Wendeplätze) sauber halten und für einen verkehrssicheren Zustand sorgen (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Die Sauberhaltung der Garage selbst obliegt nach der Verkehrssitte (§ 157 BGB) dem Mieter. In diesem Zusammenhang muss der Mieter auch dafür Sorge tragen, dass der Garagenboden nicht durch Öl oder Benzin verunreinigt oder beschädigt wird. Schönheitsreparaturen in der Garage sind vom Vermieter auszuführen.

Ist der Garagenmietvertrag nicht befristet und ist monatliche Mietzahlung vereinbart, so kann er von beiden Seiten, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats, für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden (§ 573 c BGB). Kündigungsgründe sind nicht erforderlich.

Die Kündigung kann mündlich oder schriftlich erfolgen. Dem Mieter kann keine Räumungsfrist nach § 721 ZPO und im Regelfall auch kein **Vollstreckungsschutz** nach § 765 a ZPO bewilligt werden. Allerdings kann sich das Garagenmietverhältnis nach

Kündigung auf unbestimmte Zeit verlängern, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fortsetzt und keine der Parteien ihren entgegenstehenden Willen binnen einer zweiwöchigen Frist dem anderen Teil gegenüber erklärt (§ 545 BGB).

## 2 Mietverträge über Sammelgaragen und offene Abstellplätze

Der Mietvertrag über einen Stellplatz in einer Sammelgarage und der Mietvertrag über einen Abstellplatz auf einer Parkfläche können dergestalt abgeschlossen werden, dass der Mieter das Recht erhält, einen bestimmten Platz alleine zu benutzen. Bei dieser Vertragsgestaltung liegt ein **Mangel** der Mietsache vor, wenn der Platz durch ein anderes Kraftfahrzeug belegt wird. Der Mieter kann in einem solchen Fall Gewährleistungsrechte geltend machen, insbesondere mindern. Ein vollständiger Ausschluss des Gewährleistungsrechts verstößt gegen § 307 BGB. Jedoch kann formularmäßig vereinbart werden, dass der Mieter nicht zur Minderung berechtigt sein soll, wenn der Vermieter den Mangel nicht zu vertreten hat.

Der Mietvertrag kann auch mit dem Inhalt geschlossen werden, dass der Mieter das Recht haben soll, sein Fahrzeug an beliebiger Stelle in der Sammelgarage oder auf der Parkfläche abzustellen. Bei dieser Vertragsgestaltung hat der Mieter zwar keinen Anspruch auf einen bestimmten Platz, jedoch muss der Vermieter durch die Begrenzung der Parkkunden dafür sorgen, dass stets ein freier Platz zur Verfügung steht. Anderenfalls liegt ein Mangel der Mietsache vor mit der Folge, dass der Mieter die oben dargestellten Gewährleistungsrechte geltend machen kann.

Für Verträge über Sammelgaragen und Abstellplätze gelten im Übrigen dieselben Rechtsgrundsätze wie für Mietverträge über eine Einzelgarage. Lediglich zwei Besonderheiten sind zu beachten:

- Zum einen erstreckt sich die Reinigungs-, Verkehrssicherungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters auf die gesamte Parkfläche; der Mieter haftet insoweit lediglich für Verunreinigungen durch Öl oder Benzin und Beschädigungen, die er schuldhaft verursacht hat.
- Zum anderen gilt, dass der Mieter auf der Stellfläche keine Gegenstände lagern darf.

## 3 Mietverträge über Wohnungen und Garage/Abstellflächen:

Wird eine Wohnung und eine Garage/Abstellfläche durch einen einheitlichen Vertrag vermietet, so liegt ein sogenanntes Mischraummietverhältnis vor. Da der Schwerpunkt dieses Vertragsverhältnisses auf der Wohnraummiete liegt, ist insgesamt Wohnraummietrecht anwendbar. Dies hat zur Folge, dass die Miete für das gesamte Mietobjekt nur unter der Voraussetzung der §§ 558 ff. BGB erhöht werden kann.

### Achtung

#### Isolierte Kündigung

Eine isolierte Kündigung der Garage/Abstellfläche ist nicht möglich.

Das gesamte Vertragsverhältnis kann nach den Grundsätzen gekündigt werden, die für die Wohnraummiete gelten. Dabei reicht es für die Kündigung nicht aus, wenn der Vermieter lediglich Eigenbedarf an der Garage hat (LG Köln, WuM 1992, 265).

Ein einheitlicher Vertrag ist dann anzunehmen, wenn die Wohnung und die Garage/Abstellfläche nach den Vorstellungen beider Parteien als zusammengehörende Einheit vermietet werden sollten. Ein solcher Fall liegt auch dann vor, wenn ein Mieter

zunächst eine Wohnung und später eine Garage/einen Abstellplatz hinzumietet- und sich aus der Vertragsgestaltung ergibt, dass der Wohnungsmietvertrag hinsichtlich des Mietgegenstands um die Garage/den Abstellplatz erweitert werden sollte. Dies gilt auch dann, wenn zwischen dem Vertragsschluss und der Vertragserweiterung ein Zeitraum von mehreren Jahren liegt (OLG Karlsruhe, RE v. 30.3.1988, Weber/Marx, S. III/53 = Sammelband Nr. 11).

Es kommt nicht entscheidend darauf an, ob die Parteien für Wohnung und Garage/Abstellplatz ein einheitliches oder verschiedene Formulare verwenden. Vielmehr ist maßgeblich darauf abzustellen, ob in dem Vertragswerk hinsichtlich des Wohnraums und der Garage/des Abstellplatzes unterschiedliche Regelung über die Miete, die Mieterhöhung, die Kündigung usw. enthalten sind (LG München I, WuM 1992, 15).

Die Ausweisung einer besonderen Miete für die Garage rechtfertigt im Allgemeinen nicht die Annahme eines selbstständigen Vertrags (LG Baden-Baden, WuM 1991, 34; vgl. aber auch LG Baden-Baden, WuM 1991, 35). Etwas anderes gilt, wenn die Parteien des Wohnungsmietvertrags und des Garagenmietvertrags nicht identisch sind (LG Hamburg, WuM 1991, 672; a.A. LG Stuttgart, WuM 1991, 589).

Befinden sich die Wohnung und die Garage auf verschiedenen Grundstücken, so kann dies als weiteres Indiz für die rechtliche Selbstständigkeit von Wohnung und Garage gewertet werden (BayObLG, RE v. 12.12.1990, Weber/Marx, S. X/16), mit der Folge, dass für die Garage/den Abstellplatz die Ausführungen in Abschnitt 1 gelten. Im anderen Fall liegt ein Mischraummietverhältnis vor.

#### **4 Mietverträge über Büroräume und Garagen/Abstellflächen**

Die Ausführungen in Abschnitt 3 gelten bei der Vermietung von Büroräumen und Garagen/Abstellflächen entsprechend mit der Maßgabe, dass bei der Vermietung durch einheitlichen Vertrag ein Mischraummietverhältnis entsteht, auf das die Grundsätze der **Geschäftsraummieta** anzuwenden sind.