ZfIR 2023, A 3

Keine getrennte Kündigung einer zusammen mit der Wohnung angemieteten Garage

Das AG Hanau hat entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung, der mit dem Mieter zugleich einen separaten Vertrag über die Anmietung einer Garage abschließt, den Garagenmietvertrag nicht allein kündigen kann, weil dieser mit dem Mietvertrag über die Wohnung eine Einheit bildet **(Urt. v. 5. 5. 2023 – 32 C 172/22 (12)).**

Die Klägerin hatte als Vermieterin mit den beklagten Mietern zeitgleich einerseits einen Vertrag über die Anmietung einer Wohnung geschlossen und andererseits einen Mietvertag über eine auf demselben Grundstück befindliche Garage. Später kündigte sie lediglich den Garagenmietvertrag und forderte die Mieter zur Rückgabe der Garage auf, was diese verweigerten, weil sie der Auffassung sind, Wohnung und Garage gehörten vertraglich zusammen. Die Vermieterin argumentierte hingegen, es seien zwei getrennte Mietverträge geschlossen worden.

Die Klage blieb ohne Erfolg. Nach Würdigung des Amtsgerichts wurde zwischen den Parteien ein einheitliches Mietverhältnis über beide Objekte geschlossen, so dass die Vermieterin die Garage nicht separat kündigen konnte. Darauf, dass hierfür zwei Vertragsurkunden verwendet wurden, käme es nicht an. Denn es sei ersichtlich gewesen, dass die Mieter sowohl die Wohnung als auch die Garage gemeinsam mieten wollten. Es wäre auch praxisfern, anzunehmen, dass ein Mieter die mit der Wohnung zusammen angemietete Garage nicht so lange nutzen wolle, wie er dort wohne. Maßgeblich, so das Amtsgericht weiter, sei zudem, dass der BGH eine untrennbare Verbindung der Mietverträge dann sehe, wenn sich Wohnung und Garage, wie in diesem Fall, auf demselben Grundstück befinden. Dem stünden anderslautende Regelungen in dem Garagenmietvertrag auch nicht entgegen. Denn hierbei handele es sich um typischerweise von der Vermieterseite gestellte AGB. Über solche könnten zusammengehörige Mietverträge nicht einseitig getrennt und somit separat gekündigt werden. Schließlich führe auch die Tatsache, dass die Mieten jeweils getrennt gezahlt werden, zu keinem anderen Ergebnis. Denn das beruhe auf der alleinigen Vorgabe der Vermieterin, auf welche die Mieter keinen Einfluss hatten. (AG Hanau PM v. 1. 6. 2023)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG