

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0265]

Formnichtigkeit eines konkludent abgeschlossenen Mietvertrags ohne unterzeichnete Mietvertragsurkunde

1. Wenn der Eigentümer, der zugleich Vermieter einer Wohnung und eines Stellplatzes im Rahmen eines einheitlichen Mietvertrags ist, einen Teil des Mietobjekts abtrennt und veräußert, tritt der Erwerber des Stellplatzes in den Mietvertrag ein.

Dasselbe gilt, wenn der Mieter seine Wohnung und seinen Stellplatz von vornherein durch getrennte Verträge von einem Vermieter angemietet hat und die Wohnung und der Stellplatz dann vom Vermieter getrennt veräußert werden.

2. Ein neu geschlossener Mietvertrag wahrt auch dann nicht die gesetzlich vorgesehene Schriftform, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form niedergelegten Vertragsbedingungen konkludent abgeschlossen worden ist, es aber an einer von beiden Parteien unterzeichneten Mietvertragsurkunde fehlt.

BGH, Urteil vom 15.01.2020,
Az. XII ZR 46/19

Der Fall:

Neben einer Wohnung wurde im selben Anwesen zusätzlich ein „Einstellplatz“ gemietet, der im schriftlichen Mietvertrag mit „1“ bezeichnet wurde.

2017 kündigte die Vermieterin einen etwa bestehenden Stellplatzmietvertrag vorsorglich fristlos wegen Zahlungsverzugs.

Darüber hinaus erklärte sie 2018 die ordentliche Kündigung. Die Klägerin erwarb zuvor im September 2016 eine Eigentumswohnung, die mit einem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Stellplatz verbunden ist.

Das Problem:

Wurde hier ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Stellplatz begründet? Liegt eine unzulässige Teilkündigung vor?

Die Entscheidung des Gerichts:

Hier ist von einem konkludenten Abschluss eines (neuen) Stellplatzmietvertrags auszugehen.

Der Stellplatzmietvertrag ist jedenfalls durch die ordentliche Kündigung der Erwerberin wirksam beendet worden.

Denn der konkludent geschlossene neue Mietvertrag wahrte nicht die nach §§ 578, 550 BGB erforderliche Schriftform und war daher gemäß § 580 a BGB ordentlich kündbar.

Der mit der Mieterin neu geschlossene Vertrag wahrt auch nicht etwa deswegen die Schriftform der §§ 578, 550 BGB, weil er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form niedergelegten Vertragsbedingungen konkludent abgeschlossen worden ist (vgl. dazu Senatsurteil vom 17. Juni 2015 - XII ZR 98/13 - NJW 2015, 2648 Rn. 33). Denn es liegt hier schon keine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vor.

Die vertragliche Regelung betrifft ausdrücklich nur den Fall, dass der Wohnungs- und der Stellplatzmietvertrag von denselben Vertragsparteien abgeschlossen wurden.

Es widerspräche offensichtlich den redlicherweise zu berücksichtigenden beiderseitigen Interessen, die Beendigung des Stellplatzmietvertrages auch dann noch untrennbar an die Beendigung des Wohnraummietvertrages zu binden, wenn - wie

hier - Wohnungseigentum und Sondernutzungsberechtigung auseinanderfallen und damit auf der Vermieterseite keine persönliche Identität besteht.

Praxis-Tipp:

Weil einheitliche Mietverträge über Wohnung und Stellplatz nur einheitlich gekündigt werden können, ist immer klarzustellen, ob getrennte Verträge gewollt sind.

Bei verschiedenen Vermietern ist dies – wie im obigen Fall – die Regel.

Dann ist der Stellplatz isoliert und ohne Begründung ordentlich kündbar.

Nur bei einem formwirksamen schriftlichen Mietvertrag kann beim Stellplatz die ordentliche Kündigung für länger als 12 Monate ausgeschlossen werden.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht