

Landgericht Wuppertal

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 573 BGB

- 1. Ist von einem einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Garage auszugehen, hat dies zur Folge, dass die Garage grundsätzlich nicht gesondert gekündigt werden kann, weil es sich insoweit um eine unzulässige Teilkündigung handeln würde.**
- 2. War die Garage erst ein Jahr nach Anmietung der Wohnung angemietet haben, stellt dies nur eine Ergänzung des bisherigen Wohnraummietvertrages dar, auch wenn eine ausdrückliche Einbeziehung in den bisherigen Mietvertrag nicht erfolgte.**
- 3. Der Annahme eines einheitlichen Mietverhältnisses steht auch nicht entgegen, dass die formularmäßig vereinbarte Schriftform nicht eingehalten worden ist, da die in Formularverträgen für Änderungen vorgesehene Schriftform oftmals missachtet wird.**
- 4. Wird nach der Umwandlung in separates Wohnungs- bzw. Teileigentum die Garage und die Wohnung von verschiedenen Eigentümern erworben, führt diese Veränderung der dinglichen Rechtslage nicht dazu, dass das vorliegende einheitliche Schuldverhältnis (Mietvertrag) in mehrere auf die einzelnen auf das Wohnungs- und Teileigentum beschränkte Schuldverhältnisse zerlegt wird.**
- 5. Folge hiervon ist, dass sowohl der Kläger als auch der Erwerber der Wohnung der Beklagten in die Rechtstellung des früheren Vermieters eingetreten sind.**
- 6. Von daher muss wegen der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses - unabhängig davon, dass eine Teilkündigung nicht zulässig ist - eine Kündigung von allen Vermietern ausgesprochen werden.**

LG Wuppertal, Urteil vom 26.10.1995, Az.: 9 S 356/94

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 31. August 1994 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mettmann - 26 C 47/94 - abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten beider Instanzen trägt der Kläger.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist zulässig und begründet.

1.

Die Berufung ist als Divergenzberufung gem. § 511 a Abs. 2 ZPO zulässig.

Die Entscheidung des Amtsgerichts weicht nämlich von den hier zugrunde legenden Darlegungen des Oberlandesgerichts Karlsruhe im Rechtsentscheid vom 30. März 1983 (veröffentlicht in NJW 1983, Seite 1499) - wie noch ausgeführt wird - ab.

2.

Die Berufung hat auch in der Sache Erfolg.

Die durch die Prozessbevollmächtigten des Klägers mit Schreiben vom 14. März 1994 ausgesprochene Kündigung hat den Mietvertrag über die von den Beklagten in der S in A innegehaltene Garage nicht wirksam beendet. Vorliegend ist von einem einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Garage auszugehen mit der Folge, dass die Garage grundsätzlich nicht gesondert gekündigt werden kann, weil es sich insoweit um eine unzulässige Teilkündigung handeln würde (vgl. OLG Karlsruhe Rechtsentscheid vom 30.3.1983 - 3 RE - Miet 1/83 in NJW 1983 Seite 1499).

Vorliegend ist zwar unstreitig, dass die Beklagten die Garage erst ein Jahr, nämlich im Jahr 1972 nach Anmietung der Wohnung angemietet haben. Selbst dann aber, auch wenn eine ausdrückliche Einbeziehung in den bisherigen Mietvertrag nicht erfolgte, stellt dies nur eine Ergänzung des bisherigen Wohnraummietvertrages dar. Eine neue selbständige Vereinbarung wäre nur zustande gekommen, wenn ein entsprechender Parteiwille hinreichend deutlich erkennbar geworden wäre.

Derartige Umstände, die für einen entsprechenden Parteiwillen sprechen könnten, sind vorliegend aber nicht ersichtlich.

Soweit der Kläger meint, die rechtliche Selbständigkeit des Garagenmietvertrages ergebe sich bereits daraus, dass später Wohnung und Garage in separates Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt und auch separat verkauft worden sind, vermag die Kammer dem nicht zu folgen. Diese Aufteilung erfolgte nämlich gerade nicht durch den ursprünglichen Eigentümer oder dessen Erben, sondern durch einen späteren Erwerber des genannten Anwesens, und zwar die Firma B. Für die Beurteilung, ob ein rechtlich selbständiger Vertrag vorliegt ist, aber nicht auf spätere Umstände, sondern auf die Umstände bei Abschluss des Vertrages abzustellen.

Der Annahme eines einheitlichen Mietverhältnisses steht auch nicht entgegen, dass die in § 15 des Mietvertrages formularmäßig vereinbarte Schriftform nicht eingehalten worden ist. Da die in Formularverträgen für Änderungen vorgesehene Schriftform oftmals missachtet wird, z.B., weil die Parteien jene Klausel nicht in ihr Bewusstsein aufgenommen haben oder nicht an sie denken, rechtfertigt die Beschränkung auf eine mündliche Abrede für sich genommen noch nicht die Schlussfolgerung, die Parteien hätten bewusst einen selbständigen Vertrag schließen wollen. Von daher ist die Tatsache, dass trotz Schriftformklausel eine mündliche Vereinbarung getroffen wird, für sich allein noch kein für die

Abgrenzung zwischen Vertragsänderung und Neuabschluss eines Vertrages
geeignetes Kriterium.

Ist aber vorliegend ein einheitliches Mietverhältnis zu bejahen, ist die Kündigung
des Mietverhältnisses im Hinblick auf die Garage - wie bereits ausgeführt - als
unzulässige Teilkündigung nicht wirksam.

3.

Im Übrigen ist auch nicht erkennbar, dass der Kläger allein kündigungsbefugt ist
und war.

Vorliegend besteht nämlich die Besonderheit, dass nach der Umwandlung in
separates Wohnungs- bzw. Teileigentum lediglich die Garage vom Kläger erworben
wurde, nicht hingegen die von den Beklagten angemietete Wohnung. Diese
Veränderung der dinglichen Rechtslage führt aber gerade nicht dazu, dass das
vorliegende einheitliche Schuldverhältnis (Mietvertrag) in mehrere auf die einzelnen
auf das Wohnungs- und Teileigentum beschränkte Schuldverhältnisse zerlegt wird.
Vielmehr wird die Einheitlichkeit des Schuldverhältnisses von der Veränderung der
dinglichen Rechtslage nicht berührt (vgl. BGH NJW 1973, Seite 455). Folge hiervon
ist, dass sowohl der Kläger als auch der Erwerber der Wohnung der Beklagten in
die Rechtstellung des früheren Vermieters eingetreten sind.

Von daher musste wegen der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses - unabhängig
davon, dass eine Teilkündigung nicht zulässig ist - eine Kündigung von allen
Vermietern ausgesprochen werden.

4.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Wert des Beschwerdegegenstandes: 840,00 DM.