

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 535, 546 BGB

- 1. Sind Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage unzulässig.**
- 2. Bei getrennt abgeschlossenen Verträgen spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der jeweiligen Vereinbarungen.**
- 3. Eine Widerlegung dieser Vermutung ist bei einem engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Wohnung und Garage anzunehmen, wenn die Garage zu demselben Anwesen gehört, auf dem sich auch die Wohnung befindet.**
- 4. Dies rechtfertigt selbst bei einer nachträglich angemieteten Garage im Regelfall eine Einbeziehung der Garage in den Wohnraummietvertrag.**

BGH, Urteil vom 12. 10. 2011 ; Az.: VIII ZR 251/10

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 2011 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Büniger für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 21. September 2010 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Duisburg vom 7. Mai 2010 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, die linke (größere) Garage im Haus D. - straße 7 in Duisburg zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits und die durch die Streithilfe verursachten Kosten zu tragen.

### **Tatbestand:**

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung im Haus D. - straße 2 in Duisburg-H., die der verstorbene Ehemann der Beklagten von der S. M. S.-AG (im Folgenden: S-AG) als deren Werksangehöriger gemäß dem Mietvertrag vom 31. März 1958 seit dem 16. Juli 1955 zu einer Miete von damals 131, 95 DM angemietet hatte.

Die S-AG vermietete an den Ehemann der Beklagten mündlich auch eine Garage, die in das Erdgeschoß des 150 Meter entfernt gelegenen Wohnhauses D. - straße 7 integriert ist. Von einer Garage ist in dem Mietvertrag vom 31. März 1958 über die Wohnung in der D. - straße 2 nicht die Rede.

Eigentümer der Grundstücke D. - straße 2 und 7 war ursprünglich die S-AG. Danach wurde die Streithelferin Eigentümerin beider Grundstücke und auch Rechtsnachfolgerin der S-AG als Vermieterin sowohl der Wohnung als auch der Garage. Später ging die Vermieterstellung auf die D. Bau- und Verwaltungs GmbH (im Folgenden: D-GmbH) und danach auf die G. D. Gemeinnützige Baugesellschaft AG über. Im Jahr 2009 verkaufte die Streithelferin das Grundstück D. - straße 7 an die Kläger.

Die Kläger erklärten nach Eigentumsübergang die Kündigung des Mietverhältnisses hinsichtlich der auf ihrem Grundstück gelegenen Garage und forderten die Beklagte zur Räumung auf. Die Beklagte kam dem nicht nach. Sie ist der Auffassung, das Mietverhältnis über die Garage im Haus D. - straße 7 könne nicht unabhängig von dem Mietverhältnis über die Wohnung im Haus D. - straße 2 gekündigt werden.

Mit ihrer Klage begehren die Kläger die Räumung und Herausgabe der Garage. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Räumungsbegehren weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hat Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Dem von den Klägern geltend gemachten Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB auf Räumung der Garage stehe entgegen, dass die Kläger die Garage nicht getrennt von der Wohnung der Beklagten hätten kündigen können. Nachdem die Kläger die Garage gekauft hätten, seien sie als neue Mitvermieter in den ursprünglichen Mietvertrag über Wohnung und Garage eingetreten; eine Teilkündigung sei bei einem solchen einheitlichen Mietverhältnis nicht zulässig.

Soweit sich die Kläger darauf beriefen, es liege kein einheitliches Mietverhältnis vor, könnten sie damit keinen Erfolg haben. In der Regel sei davon auszugehen, dass Wohnung und Garage vom gleichen Vermieter in einem einheitlichen Mietverhältnis vermietet würden, wenn die Garage zum gleichen Anwesen gehöre wie die Wohnung und auch sonst ein gewisser Zusammenhang gegeben sei. Das gelte unabhängig davon, ob Garage und Wohnung in einer Mietvertragsurkunde erwähnt worden seien oder die Vermietung der Garage erst später erfolge. So liege der Fall hier.

Die Mietvertragsparteien seien von einem einheitlichen Mietverhältnis ausgegangen, da in der Vergangenheit die Wohnungsmiete mit der Garagenmiete einheitlich geltend gemacht worden sei. Die Garage liege mit einer Entfernung von 150 Meter auch noch in der Nähe der Wohnung, zumal es durchaus üblich sei, dass zwischen Wohnung und Garage eine gewisse Entfernung bestehe. Es sei deshalb nicht zu beanstanden, aus der späteren Handhabung zu folgern,

dass die ursprünglichen Mietvertragsparteien einen einheitlichen Mietvertrag über Garage und Wohnung gewollt hätten.

Allein der Umstand, dass die Garage sich im Erdgeschoß eines anderen Wohngebäudes befinde, vermöge daran nichts zu ändern. Soweit die Kläger darauf abstellten, dass kein einheitliches Anwesen vorhanden sei, weil die Gebäude auch schon zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages über die Wohnung auf verschiedenen Grundstücken gelegen hätten, ver helfe dies der Berufung deshalb nicht zum Erfolg, weil die dingliche Rechtslage den Vertragsparteien jedenfalls auf Mieterseite bei Vertragsschluss in der Regel nicht vor Augen stehe, so dass bei der Auslegung der Vereinbarungen nur Rückgriff genommen werden dürfe auf die örtliche Lage, wie sie sich den Parteien darbiete.

Das führe hier dazu, dass ein Zusammenhang zwischen den Gebäuden nicht verneint werden könne. Wie sich nämlich aus der Satellitenansicht entnehmen lasse, befänden sich beide Gebäude in einem weitläufigen Park, der die Verbindung zwischen beiden Gebäuden herstelle. Soweit sich aus den von der Streithelferin eingereichten Plänen entnehmen lasse, dass früher - anders als heute - auch Gebäude mit den Hausnummern 4, 6 und 8 vorhanden gewesen seien, die dementsprechend zwischen dem heutigen Anwesen mit der Hausnummer 2 und dem Haus mit der Hausnummer 7 gestanden haben müssten, führe das nicht dazu, dass ein einheitliches Ensemble zu verneinen wäre, da es sich nicht um eine geschlossene Bebauung handele.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Den Klägern steht ein Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB auf Räumung und Herausgabe der Garage zu. Die Revision rügt mit Recht, dass das Berufungsgericht die rechtlichen Voraussetzungen für eine Einheitlichkeit des Mietverhältnisses über eine Wohnung und eine Garage verkannt und den Sachverhalt nicht verfahrensfehlerfrei gewürdigt hat (§ 286 ZPO).

1. Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die von den Klägern ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses über die von der Beklagten genutzte Garage wirksam ist, wenn es sich bei dem Mietverhältnis über die Garage um ein von dem Mietverhältnis über die Wohnung der Beklagten unabhängiges Rechtsverhältnis handelt. Sind Wohnung und Garage dagegen Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist das gesamte Mietverhältnis nur nach den Kündigungsvorschriften für Wohnraum kündbar; eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage ist bei einem einheitlichen Mietverhältnis unzulässig.

2. Im vorliegenden Fall rechtfertigen die tatrichterlichen Feststellungen, soweit sie verfahrensfehlerfrei getroffen worden sind, nicht die Annahme eines einheitlichen, sowohl die Wohnung als auch die Garage umfassenden Mietverhältnisses.

Gegenstand des schriftlichen Mietvertrags vom 31. März 1958 ist nur die Wohnung im Haus D. - straße 2 mit den im Einzelnen aufgeführten Räumen und Nebenräumen. Von einer Garage ist nicht die Rede. Diese ist vielmehr Gegenstand eines separaten, mündlich abgeschlossenen Mietvertrags. Bei getrennt abgeschlossenen Verträgen spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der jeweiligen Vereinbarungen (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteil vom 6. November 1980 - VII ZR 12/80, BGHZ 78, 346, 349).

Diese Vermutung ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht durch die besonderen Umstände des vorliegenden Falles widerlegt. Dies geht zu Lasten der Beklagten, der die Darlegungs- und Beweislast für ihre Behauptung

obliegt, dass der mündlich geschlossene Mietvertrag über die Garage in der D. - straße 7 nach dem Willen der ursprünglichen oder späteren Vertragsparteien mit dem schriftlichen, auf die Wohnung in der D. - straße 2 beschränkten Mietvertrag eine rechtliche Einheit bilden sollte.

a) Das Berufungsgericht meint, nach den im Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 30. März 1983 (NJW 1983, 1499) entwickelten Kriterien sei hier von einem einheitlichen Mietverhältnis über Wohnung und Garage auszugehen. Das trifft nicht zu.

aa) Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat einen engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Wohnung und Garage, der es auch bei einer nachträglich angemieteten Garage im Regelfall rechtfertigt, eine Einbeziehung der Garage in den Wohnraummietvertrag anzunehmen, nur für den Fall bejaht, dass die Garage zu demselben Anwesen gehört, auf dem sich auch die Wohnung befindet (OLG Karlsruhe, aaO). Dem hat sich das Bayerische Oberste Landesgericht in seinem Rechtsentscheid vom 12. Dezember 1990 angeschlossen (BayObLGZ 1990, 329 ff.). Aus der Formel des Rechtsentscheids des Oberlandesgerichts Karlsruhe (aaO) ergibt sich hierzu, dass der im Gesetz nicht näher bestimmte Begriff "Anwesen" gleichzusetzen ist mit dem Hausgrundstück, auf dem die Wohnung und die Garage sich befinden (BayObLGZ aaO S. 333). Dementsprechend hat auch die Rechtsprechung der Mietgerichte wiederholt ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage dann bejaht, wenn sich beide Mietgegenstände auf demselben Grundstück befunden haben, aber dann verneint, wenn beide auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind (BayObLGZ aaO mwN). Diesen rechtlichen Ansatz hält auch der Senat für zutreffend.

bb) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegt hier kein Regelfall im Sinne dieser Rechtsprechung vor. Denn Wohnung und Garage liegen nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gerade nicht auf demselben Hausgrundstück oder Anwesen, sondern auf verschiedenen Grundstücken, die etwa 150 Meter voneinander entfernt sind.

Soweit das Berufungsgericht dagegen meint, es komme nicht entscheidend auf die dingliche Rechtslage an, weil diese für den Mieter nicht ohne Weiteres erkennbar sei, sondern auf das äußere Erscheinungsbild, verkennt es, dass Wohnung und Garage hier nicht nur nach der dinglichen Rechtslage, sondern auch nach dem äußeren Erscheinungsbild auf verschiedenen Grundstücken liegen. Angesichts der räumlichen Entfernung zwischen den Häusern, in denen sich die Wohnung einerseits und die Garage andererseits befinden, und des Umstandes, dass die Garage baulich in das Erdgeschoss des Wohnhauses D. - straße 7 integriert ist, besteht auch nach dem äußeren Erscheinungsbild kein Zweifel daran, dass die Garage mit dem Hausgrundstück D. - straße 7 und nicht mit dem - auf der gegenüber liegenden Straßenseite gelegenen - Hausgrundstück D. - straße 2 eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit bildet.

Daran ändert auch nichts, dass sich beide Gebäude, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, "aus der Satellitensicht" in einem weitläufigen Parkgelände befinden. Soweit das Berufungsgericht daraus herleiten will, dass dieser Park die Verbindung zwischen beiden Gebäuden herstelle und deshalb "ein einheitliches Ensemble" zu bejahen sei, verkennt es den Begriff des Anwesens oder Hausgrundstücks, der für die rechtliche Zuordnung maßgeblich ist.

b) Auch im Übrigen hat das Berufungsgericht keine Umstände festgestellt, durch welche die Vermutung getrennter Vertragsverhältnisse widerlegt würde.

Das Berufungsgericht meint, in der Vergangenheit seien die Wohnungs- und Garagenmiete einheitlich geltend gemacht worden und daraus sei herzuleiten, dass die (ursprünglichen) Mietvertragsparteien von einem einheitlichen Mietverhältnis ausgegangen seien. Dabei bezieht sich das Berufungsgericht auf ein Urteil des Amtsgerichts Duisburg aus dem Jahr 1978 über eine von der Streithelferin erhobene Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung sowohl der Wohnung als auch der Garage sowie ein Schreiben der D-GmbH aus dem Jahr 1991. Die Revision rügt mit Recht, dass die vom Berufungsgericht insoweit angeführten Umstände die Annahme einer Einheit von Wohnungs- und Garagenmietverhältnis nicht rechtfertigen.

aa) Dem steht bereits entgegen, dass das Verhalten von Rechtsnachfolgern des ursprünglichen Vermieters 20 beziehungsweise mehr als 30 Jahre nach Abschluss des Wohnungsmietvertrages nicht ohne Weiteres einen Rückschluss auf den Willen der ursprünglichen Vertragsparteien erlaubt. Ein solcher Rückschluss ist jedenfalls dann unzulässig, wenn - wie hier - keine Umstände aufgezeigt werden, aus denen sich ergäbe, dass die für die Streithelferin und die D-GmbH Handelnden Kenntnis von einem entsprechenden Willen der ursprünglichen Vertragsparteien gehabt hätten.

bb) Davon abgesehen hat die Streithelferin, worauf die Revision zutreffend hinweist, im Verfahren vor dem Amtsgericht Duisburg die Miete für Wohnung und Garage gerade nicht einheitlich geltend gemacht, sondern getrennte Mietbeträge für die Wohnung und die Garage angesetzt. Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Auch das Amtsgericht stellt ausdrücklich fest, dass kein einheitlicher Mietzins für Wohnung und Garage vereinbart worden ist. Angesichts dessen kann aus dem Klageverfahren vor dem Amtsgericht Duisburg nicht auf eine Einheitlichkeit des Mietverhältnisses von Wohnung und Garage geschlossen werden.

cc) Aus dem späteren Schreiben der D-GmbH vom 21. Juni 1991 ergibt sich nichts anderes. In diesem Schreiben ist lediglich ein Gesamtbetrag von 762 DM für "Grundmiete einschließlich Wassergeldpauschale und Garagenutzung" ausgewiesen. Auch dieses Schreiben erlaubt keinen Rückschluss auf den Willen der ursprünglichen Vertragsparteien, zumal die Streithelferin als Rechtsvorgängerin der D-GmbH die Wohnungs- und Garagenmiete, wie ausgeführt, nicht zusammengefasst, sondern getrennt hat.

dd) Schließlich ist nichts dafür ersichtlich, dass etwa erst durch die späteren Vertragsparteien - die D-GmbH oder deren Rechtsnachfolgerin auf der einen Seite und den Ehemann der Beklagten oder diese selbst auf der anderen Seite - im Wege einer Vertragsänderung eine Einheitlichkeit der Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage begründet worden wäre. Das macht die Beklagte auch nicht geltend.

III. Das Berufungsurteil kann nach alledem keinen Bestand haben. Es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in dieser Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind (§ 563 Abs. 1 und 3 ZPO).

Da die mündlich vereinbarte Anmietung der Garage nicht Bestandteil des Wohnungsmietvertrages geworden ist, handelt es sich bei der von den Klägern ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses über die von der Beklagten genutzte Garage nicht um eine unzulässige Teilkündigung eines Wohnungsmietverhältnisses, sondern um eine zulässige Kündigung eines separaten Garagenmietvertrages. Auf die Rechtsmittel der Kläger ist der Räumungsklage daher stattzugeben.

