



DIE VERMIETUNG VON

# STELLPLÄTZEN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

GEHÖRT ZUR MIETSACHE EIN STELLPLATZ, WIRD DIESER DER EINFACHHEIT HALBER OFT ZUSAMMEN MIT DER WOHNUNG ODER DEM HAUS IM SELBEN MIETVERTRAG MIT VERMIETET. DIE VORTEILE, DIE EINE GESONDERTE VERMIETUNG DES STELLPLATZES FÜR BEIDE PARTEIEN BIETEN KANN, BLEIBEN DAMIT UNGENUTZT. MEIST ENTHÄLT DER AUF DIE WOHNRAUMVERMIETUNG ZUGESCHNITTENE MIETVERTRAG AUCH NICHT DIE FÜR STELLPLÄTZE ERFORDERLICHEN REGELUNGEN. IN DIESEM BERICHT ERFAHREN SIE, WELCHE PUNKTE BEI DER VERMIETUNG VON STELLPLÄTZEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN SOLLTEN.

# G

## GEMEINSAME ODER GETRENNTE VERMIETUNG?

Wird zusammen mit Wohnraum im selben Vertrag ein Stellplatz vermietet, liegt hinsichtlich der beiden Mietgegenstände, ein einheitliches Mietverhältnis vor, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Dieses kann von beiden Parteien auch nur einheitlich gekündigt werden. Eine Teilkündigung nur hinsichtlich des Stellplatzes ist ausgeschlossen. Auch eine Mieterhöhung kann nur einheitlich mit der Erhöhung der Wohnraummiete vorgenommen werden.

Mehr Flexibilität bietet insoweit die getrennte Vermietung von Wohnraum und Stellplatz in zwei gesonderten Mietverträgen. Nach der Rechtsprechung des BGH ist eine solche Gestaltung auch dann zulässig, wenn sich Wohnraum und Stellplatz auf dem selben Grundstück befinden. Die beiden Mietverhältnisse werden dann rechtlich jeweils gesondert beurteilt. Die strengen Vorschriften des Wohnraummietrechts finden auf den gesondert vermieteten Stellplatz keine Anwendung. Damit ist die Vertragsgestaltung deutlich freier. So können

z.B. für den Stellplatz kürzere als die gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart werden. Für den Vermieter ist zudem für die Kündigung – anders als beim Mietvertrag über Wohnraum – kein berechtigtes Interesse erforderlich.

## INSTALLATION VON LADEVORRICHTUNGEN FÜR ELEKTROAUTOS

Gemäß § 554 Abs. 1 BGB kann der Mieter grundsätzlich verlangen, dass ihm der Vermieter die Installation einer Ladeeinrichtung für elektrisch betriebene Fahrzeuge erlaubt. Dieser Anspruch kann problematisch sein, z.B. wenn sich der Stellplatz in einer Tiefgarage befindet, für die vom Vermieter bzw. der WEG des Vermieters hinsichtlich der Anbringung von Wallboxen ein exklusiver Rahmenvertrag mit einem Stromanbieter abgeschlossen wurde. In einem solchen Fall muss die Wahlfreiheit des Mieters auf den konkreten Stromanbieter begrenzt und im Stellplatzmietvertrag geregelt werden, dass der Mieter während der Laufzeit des Rahmenvertrages die Ladeeinrichtung lediglich von dem Rahmenvertragspartner mieten bzw. beziehen darf.

## NICHTEINHALTUNG DER VORGABEN DER GARAGEN- UND STELLPLATZVERORDNUNG

Gerade ältere Garagen erfüllen hinsichtlich ihrer Abmessungen häufig nicht die aktuellen Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung. Diese verlangt in der Regel eine Mindestbreite des Stellplatzes von 2,30 Metern, eine Mindestlänge von 5 Metern und eine lichte Mindesthöhe der Garage von 2 Metern. Nicht jede Garage ist entsprechend dimensioniert und für die Befahrung mit einem großen SUV geeignet. Zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen des Mieters empfiehlt es sich, im Stellplatzmietvertrag hierauf hinzuweisen und die Haftung des Vermieters insoweit auszuschließen.

## FAZIT

Der Gestaltung von Stellplatzmietverträgen wird von den Parteien häufig zu wenig Beachtung geschenkt. Rechtlich zulässige Gestaltungsvorteile bleiben hierdurch ungenutzt, Haftungsrisiken werden nicht ausreichend begrenzt. Auch im Hinblick auf die Rechte des Mieters zur Elektromobilität ist eine sorgfältige Prüfung und Gestaltung von Stellplatzmietverträgen heute mehr denn je zu empfehlen.



Dr. Enno Engbers

„MEIST ENTHÄLT DER AUF DIE WOHNRAUM-VERMIETUNG ZUGESCHNITTENE MIETVERTRAG AUCH NICHT DIE FÜR STELLPLÄTZE ERFORDERLICHEN REGELUNGEN.“



Bilder: links: © ellisia - stock.adobe.com, rechts: © Thomas Moeller (Portrait), © Omid Mahdawi (rechte Seite Außenansicht)



## KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter  
Fischer-Zernin  
Rechtsanwälte  
Steuerberater  
Wirtschaftsprüfer  
Seitzstraße 8d  
D-80538 München  
T +49 (0)89 29 07 19 29  
F +49 (0)89 29 07 19 17  
e.engbers@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de

Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.