

Ein mitvermieteter Tiefgaragenstellplatz kann wohnwerterhöhend sein – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Münster (AG Münster) vom 04.07.2018, 7 C 129/18

I.

Wohnungsmietverträge werden im Regelfall auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Vermieter hat bei diesen langfristig angelegten Mietverhältnissen mehrere Möglichkeiten, die Miete anzuheben. Eine dieser Möglichkeiten ist die Anhebung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bilden, sind unter anderem auch Ausstattungsmerkmale der Wohnung relevant, die entweder wohnwerterhöhend oder wohnwertvermindernd wirken. Das AG Münster hat nunmehr festgehalten, dass ein mitvermieteter Tiefgaragenstellplatz wohnwerterhöhend sein kann.

II.

Die Klägerin und die Beklagten sind durch einen Wohnungsmietvertrag von 1992 miteinander verbunden. Zusätzlich schloss die Klägerin nur mit einem der Beklagten 2002 einen Mietvertrag über einen Tiefgaragenstellplatz, der aber an einer ganz anderen Stelle in Münster lag.

Die Klägerin macht von den Beklagten Zustimmung zur Erhöhung der Kaltmiete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete geltend. Die Klägerin stellte dabei darauf ab, dass Wohnung und Tiefgaragenstellplatz in einem einheitlichen Mietvertrag verbunden seien. Dem hat das AG Münster eine Absage erteilt: der Mietvertrag für den Tiefgaragenstellplatz sei nur mit einem der Beklagten abgeschlossen worden, liege auf einem ganz anderen Grundstück als die Mietwohnung und der Mietvertrag sei außerdem auch deutlich später als Wohnungsmietvertrag abgeschlossen worden. Unter Berücksichtigung des Mietspiegels für Münster von 2017 kam das AG Münster zu dem Ergebnis, dass bereits die aktuelle Miete über der Kaltmiete liege, die nach dem Mietspiegel für Münster maximal gezahlt werden müsse. Es hat die Klage daher abgewiesen.

III.

1.

a)

Will der Vermieter die Kaltmiete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete anheben, muss bestimmt werden, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist. In der Praxis wird zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete am häufigsten entweder auf Mietspiegel abgestellt oder Vergleichswohnungen. In beiden Fällen bemisst sich die ortsübliche Vergleichsmiete neben der Lage, dem Baujahr sowie der Größe der Wohnung auch nach Ausstattungsmerkmalen, die sich entweder wohnwerterhöhend oder wohnwertsenkend auswirken können. Wohnwerterhöhend kann etwa ein Balkon sein oder eine vom Vermieter gestellte Einbauküche. Wohnwertverminderns kann dagegen sein, wenn der Vermieter grundsätzlich eine Heizung bereitzustellen hat, mindestens ein Zimmer aber keinen Heizkörper aufweist.

Zurecht hat das AG Münster den Tiefgaragenstellplatz zu grundsätzlich als wohnwerterhöhend angesehen. Es macht einen deutlichen Unterschied, ob jederzeit ein eigener Parkplatz zur Verfügung steht oder stattdessen gegebenenfalls mit deutlichem Zeit- und Benzinaufwand ein Parkplatz gesucht werden muss.

b)

Die Qualifizierung eines Tiefgaragenstellplatzes als wohnwerterhöhend kommt aber nur in Betracht, wenn der Tiefgaragenstellplatz auch tatsächlich zur Mietwohnung gehört. Für das AG Münster war daher entscheidend, ob der Mietvertrag über den Tiefgaragenstellplatz und der Wohnungsmietvertrag

eine Einheit bildeten oder als getrennte Verträge anzusehen waren. Für diese Unterscheidung hat die Rechtsprechung mehrere Unterscheidungskriterien entwickelt:

- Sind die Mietverträge über Wohnung und Tiefgaragenstellplatz in zeitlichen Zusammenhang abgeschlossen worden?
- Liegt der Tiefgaragenstellplatz auf dem Grundstück, auf welchem sich auch die Mietwohnung befindet oder gänzlich woanders?
- Sind Tiefgaragenstellplatz und Wohnung in einem einheitlichen Vertrag vermietet oder in zwei getrennten Vertragsdokumenten?
- Ist für den Tiefgaragenstellplatz eine getrennte Miete ausgewiesen?

Wie oftmals sind diese Kriterien nicht thematisch anzuwenden, sondern es ist immer auf den Einzelfall abzustellen.

2.

Ist ein mitvermieteter Tiefgaragenstellplatz nicht als Einheit zum Wohnungsmietvertrag zu sehen, ist der Vermieter zwar daran gehindert diesen als wohnwerterhöhende anzusehen. Er kann aber den Tiefgaragenstellplatz deutlich einfacher kündigen als den Wohnungsmietvertrag.

IV.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann im Rahmen einer Mieterhöhung wohnwerterhöhend herangezogen werden. Dies setzt aber voraus, dass der Tiefgaragenstellplatz durch einen einheitlichen Mietvertrag mit der Wohnung verbunden ist. In der Praxis ist es nicht immer einfach zu unterscheiden, ob ein einheitlicher Mietvertrag vorliegt oder zwei separate Mietverträge. Gerade die hier besprochene Entscheidung verdeutlicht, wie wichtig es ist anwaltliche Beratung einzuholen. Die Klägerin war nicht anwaltlich beraten und musste deshalb eine empfindliche Niederlage vor Gericht einstecken.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.