
Datum: 07.08.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 39/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0807.220C39.14.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, die in der O. Straße 1 gelegene Garage mit der Nummer 1a zu räumen und geräumt in vertragsgemäßem Zustand an die Klägerin herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung hinsichtlich der Räumung und Herausgabe der Garage durch Sicherheitsleistung in Höhe von 400,00 Euro abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Wegen der Kosten darf der Beklagte die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

1

Am 15.06.1997 mietete der Beklagte von Herrn K T eine Wohnung und eine Garage im Objekt O. Straße 1 in 51103 Köln an. An diesem Tag unterzeichneten Herr K T und der Beklagte zwei getrennte Mietvertragsurkunden, wobei Formulare des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins für Wohnungsmietverträge verwendet wurden. Eine Urkunde bezog sich auf die Wohnung und eine auf die Garage. Als Beginn des Mietverhältnisses war jeweils der 01.07.1997 eingetragen. Die Klägerin trat als Erbin des zwischenzeitlich verstorbenen

2

Herrn K T als Vermieterin in das Mietverhältnis bzw. die Mietverhältnisse ein. Mit Schreiben vom 06.09.2013 erklärte sie, vertreten durch ihren Sohn, dem Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses über die Garage zum 31.12.2013.

Die Klägerin ist der Ansicht, über die Garage habe ein separates Mietverhältnis bestanden, das sie isoliert habe kündigen können. 3

Die Klägerin beantragt, 4

wie erkannt. 5

Der Beklagte beantragt, 6

die Klage abzuweisen. 7

Der Beklagte ist der Ansicht, die Kündigung sei unwirksam, da kein separates Mietverhältnis über die Garage bestanden habe, sondern vielmehr ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage bestehe. 8

Entscheidungsgründe: 9

Die Klage ist begründet. 10

Die Klägerin hat Anspruch gegen den Beklagten auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Garage aus § 546 Abs. 1 BGB. Das Mietverhältnis über die Garage ist durch die Kündigungserklärung vom 06.09.2013 beendet worden. Zwischen den Parteien hat ein separates Mietverhältnis über die Garage bestanden, das dementsprechend isoliert und ohne Berücksichtigung der für Wohnraummietverhältnisse geltenden Kündigungsvoraussetzungen gekündigt werden konnte. 11

Ob bei der Vermietung einer Wohnung und einer Garage ein einheitliches oder zwei getrennte Mietverhältnisse vorliegen, ist durch Auslegung zu ermitteln. Bei getrennt abgeschlossenen Verträgen spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der jeweiligen Vereinbarungen (st. Rspr., vgl. BGH, Urt. v. 12.10.2011 - VIII ZR 251/10, m.w.N., zitiert nach juris). Demnach spricht hier die Fertigung von zwei unterschiedlichen Vertragsurkunden für die Annahme zweier getrennter Mietverhältnisse. Soweit der Bundesgerichtshof in seinem oben zitierten Urteil des weiteren Folgendes ausgeführt hat: 12

„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, 239 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 13

Senat für zutreffend.“ (zitiert nach juris, dort Rn. 16),

ergibt sich daraus vorliegend nichts anderes:

Maßgeblich für die Ermittlung des Parteiwillens im Wege der Auslegung sind stets die Umstände des Einzelfalles, die sich vorliegend von den vom OLG Karlsruhe, Bayerischen Obersten Landesgericht und vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fällen maßgeblich unterscheiden. Diese höchstrichterlichen und obergerichtlichen Entscheidungen befassten sich mit Sachverhalten, in denen die Mieter entweder zunächst eine Wohnung und später eine Garage von demselben Vermieter anmieteten, oder in denen ein schriftlicher Wohnungsmietvertrag und gleichzeitig oder später ein mündlicher Garagenmietvertrag geschlossen worden war.

In diesen Fällen ergab sich aus den vertraglichen Vereinbarungen nicht ohne weiteres, ob die später oder mündlich getroffenen Vereinbarungen über die Garage lediglich den Wohnungsmietvertrag ergänzen sollten, oder ob separate Verträge geschlossen werden sollten. Mithin war zur Ermittlung des Parteiwillens auf weitere Kriterien, insbesondere das Näheverhältnis zwischen Wohnung und Garage, zurückzugreifen. Indessen lässt sich die hier vorgenommene gleichzeitige Fertigung von zwei schriftlichen Vertragsurkunden nur so verstehen, dass die Parteien zwei getrennte Vertragsverhältnisse begründen wollten. Ansonsten wäre dieses verhältnismäßig umständliche Vorgehen nicht nachvollziehbar, zumal das für die Wohnung verwendete Vertragsformular unter § 1 („Mietobjekt“) die Eintragung einer Garage vorsieht. Wäre der Abschluss eines einheitlichen Mietvertrages über Wohnung und Garage gewollt gewesen, so hätte nichts näher gelegen, als die Garage an dieser Stelle in die Vertragsurkunde über die Wohnung einzutragen. Darauf hat die Klägerin auch mit Schriftsatz vom 20.05.2014 hingewiesen, ohne dass zu diesem Aspekt weiterer Vortrag von Beklagtenseite erfolgt wäre. Da sich der Parteiwille schon aus dem Verhalten der Vertragsparteien bei Vertragsschluss eindeutig ergibt, ist ein Rückgriff auf weitere Kriterien, insbesondere die räumliche Nähe zwischen Wohnung und Garage, nicht angezeigt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Streitwert: 702,00 Euro.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 26

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 27