

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Nur ein verbundener Mietvertrag oder doch zwei getrennte?

– BGH, Beschluss vom 14. Dezember 2021, Az.: VIII ZR 95/20

---

→ Grenzen für Eigentümerversammlung durch Umweltschutz

– AG Wiesbaden, Urteil vom 4. Februar 2022, Az.: 92 C 2541/21

---

## → Nur ein verbundener Mietvertrag oder doch zwei getrennte?

---

BGH, Beschluss vom 14. Dezember 2021, Az.: VIII ZR 95/20

Ein getrennt vom Wohnraum geschlossener Mietvertrag zur Benutzung von weiteren Grundstücksteilen ist nicht automatisch mit dem anderen Vertrag verbunden.

Die Entscheidung knüpft an den Trend an, neben der normalen Wohnraummiete auch zusätzliches Entgelt für Sonderleistungen, wie die Vermietung von Stellplätzen, zu verlangen. Die Klägerin mietete, noch durch einen mit dem Voreigentümer geschlossenen Mietvertrag, eine Wohnung in Berlin. Dabei kann laut dessen ursprünglichen AGB Benutzung eines zum Grundstück gehörenden unentgeltlich Parkplatzes gestattet werden. Nach einem Eigentümerwechsel hin zur Beklagten, entschied diese sich, die Parkplätze nur noch gegen ein Entgelt zu vermieten. Dazu schloss sie einen zweiten Mietvertrag, der ein eigenes Kündigungsrecht für den Parkplatz beinhaltete, welches sie später auch wahrnahm. Die Klägerin klagte nun gegen die Wirksamkeit der Kündigung, da ihrer Ansicht nach der Vertrag an das Schicksal des Wohnraummietvertrag geknüpft ist.

Der BGH verneinte die Unwirksamkeit der Kündigung und folgte dabei im Wesentlichen der Begründung des Berufungsgerichts. Dabei hielt der BGH an der bisherigen Rechtsprechung, dass bei einem schriftlich geschlossenem Wohnraummietvertrag und einem davon separat geschlossenen Mietvertrag über Stellplätze eine tatsächliche Vermutung für die Selbstständigkeit beider Verträge indiziert wird, fest (vgl. BGH Urteil vom 12. Oktober 2011 – VII ZR 422/12). Er stellt aber gleichzeitig klar, dass eine Widerlegung dieser Vermutung möglich sein kann, gerade wenn sich der

Stellplatz auf demselben Grundstück befindet. Letzteres rechtfertigt sogar eher die Annahme, der Vertrag solle in den Wohnraummietvertrag miteingeschlossen werden, solange es keine Umstände gibt, die für zwei getrennte Verträge sprechen.

Begründet wird die Selbstständigkeit, neben dem gänzlich fehlenden Bezug auf den Wohnraummietvertrag im neu geschlossenen Stellplatzmietvertrag, vor allem im Hinblick darauf, dass innerhalb des Mietvertrages über den Stellplatz eine eigenständige Kündigungsmöglichkeit eingeräumt wird, die vom ordentlichen Kündigungsrecht im Wohnraummietvertrag abweicht. Laut BGH war es auch unbeachtlich, dass die Kündigungsfristen gleich waren, da, anders als nach dem gesetzlichen Leitbild beim Wohnraummietvertrag, kein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen müsse. Auch begründet eine durch einen Mietvertrag abgelöste Klausel keine Miteinbeziehung des ablösenden Mietvertrages in den Wohnraummietvertrag, solange diese eine unentgeltliche genehmigungsbedürftige Benutzung der Stellplätze gestatte. Eine solche Gestattung wird durch eine Benutzung nur gegen Entgelt widerrufen.

### Fazit:

Gerade für Vermieter, die gesonderte Leistungen neben dem reinen Wohnraum, wie Parkplätze, Abstellkammern oder Kellerstücke, zur Benutzung stellen, besteht die Gefahr, dass solche Zusatzleistungen Bestandteil des Mietvertrag werden und dadurch an dessen Schicksal gebunden sind. Daher empfiehlt es sich bei der Formulierung von AGB-Klauseln, oder gesonderten Mietverträgen bzw. deren Zusammenspiel sehr sorgfältig umzugehen.

## → Grenzen für Eigentümerversammlung durch Umweltschutz

---

AG Wiesbaden, Urteil vom 4. Februar 2022, Az.: 92 C 2541/21

Ein durch die Eigentümerversammlung beschlossenes Verbot von E-Autos in der Tiefgarage verstößt wesentlich gegen ein Ziel der WEG-Reform und ist ungültig.

Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft fasste in einer Eigentümerversammlung den Beschluss, das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage zu verbieten. Der Beschluss betraf die Klägerin, welcher Sondereigentum an einer Wohnung und das damit einhergehende Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Tiefgarage zukam und deren Mieter, der sein Hybrid-Fahrzeug auf besagtem Stellplatz abzustellen pflegte. Die Klägerin hatte den Beschluss mit der Begründung angefochten, dass er bereits mangels Beschlusskompetenz seitens der Beklagten, aufgrund unzulässigen Eingriffes in ihr Sondernutzungsrecht sowie Verstoßes gegen das gesetzgeberische Ziel zur Förderung von Elektromobilität nichtig sei. Die Beklagte wiederum brachte vor, dass vor dem Hintergrund zwischenzeitlicher Beendigung des Mietverhältnisses kein Rechtsschutzbedürfnis mehr bestünde. Zudem rechtfertige die erhöhte Brandgefahr und eingeschränkte Löschungsmöglichkeit bei Lithium-Ionen-Batterien von E-Autos das Verbot, welches zum Schutz der Gemeinschaft erforderlich sei und damit auch der ordnungsgemäßen Verwaltung genüge.

Das AG erklärt den Beschluss der Eigentümerversammlung für ungültig. Zum einen bejaht es das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin, nachdem sich dieses bereits aus dem Interesse aller Wohnungseigentümer an einer ordnungsgemäßen Verwaltung ergäbe und es einer darüber hinausgehenden persönlichen Betroffenheit gerade nicht bedürfe. Der Wohnungseigentümerversammlung

steht hierbei auch die Beschlusskompetenz zu, da der vorliegende Beschluss von der Befugnis zur Regelung von Gemeinschafts- und Sondereigentumsbelangen umfasst ist. Die Nichtigkeit folgt des Weiteren nicht daraus, dass die getroffene Nutzungsregel das Sondernutzungsrecht vollständig entleere, nachdem die Nutzung als Stellplatz weiterhin möglich sei. Lediglich das Abstellen werde untersagt.

Die Untersagung begründet nach Auffassung des Gerichts jedoch einen Verstoß gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung. Aus dem Wohnungseigentumsgesetz ergäbe sich für den einzelnen Wohnungseigentümer ein unabdingbarer Anspruch auf die Gestattung von Baumaßnahmen, die das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge ermöglichen und gewährleisten soll. Dieser Anspruch geht mit dem wesentliche gesetzgeberischen Anliegen einher, im Rahmen der WEG-Reform Infrastruktur zum Laden solcher Fahrzeuge zu schaffen. Damit stünde dem Wohnungseigentümer zwar ein Anspruch auf Schaffung der Lademöglichkeiten zu, jedoch könnte deren Nutzung durch das beschlossene Verbot des Abstellens in der Tiefgarage nicht wahrgenommen werden. Selbst wenn man einer besonderen Brandgefahr durch die Batterie elektrischer Fahrzeuge zustimme, so wäre dennoch der individuelle, in der Reform vorgesehene Anspruch des Einzelnen ausgehöhlt, was im Ergebnis den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung widerspricht.

### Fazit:

Die Förderung von Elektromobilität gewinnt auch der Bewirtschaftung von Immobilien immens an Bedeutung. Anhand der WEG-Reform und dem vorliegendem Beispiel zeigt sich, dass diese Regelungen bereits für das Verhältnis einer Gemeinschaft von Bedeutung sind.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 15. März 2022

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.