AG München, Endurteil v. 06.09.2022 – 461 C 4815/22

Titel:

Keine Mieterhöhung für Garagenmiete

Normenkette:

BGB § 558

Leitsätze:

1. Der Anspruch auf Mieterhöhung rechtfertigt die Änderung der Mietstruktur (hier Umwandlung einer Gesamtmiete für Wohnung und Garage in eine Einheitsmiete) nicht. (Rn. 31 – 32) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Vermieter kann den Mietanteil für die Garage nicht erhöhen, wenn in einem einheitlichen Mietvertrag für Wohnung und Garage getrennte Mietanteile ausgewiesen sind, denn § 558 BGB sieht nur eine Erhöhung der Miete für Wohnraummiete vor. (Rn. 50 – 63) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieterhöhung, Garage, Wohnraummiete

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 21.06.2023 – 14 S 11787/22

Fundstellen:

ZMR 2022, 980
LSK 2022, 35534

Tenor

1. Die Beklagten werden verurteilt, für die Wohnung im ersten Obergeschoss, 1. Wohnung links, im Haus ... 80639 München mit dem dazugehörigen Garagen-/Stellplatz (Nummer 1041/2908.1047.002) ab dem 01. Januar 2022 einer Erhöhung der Nettogrundmiete (Nettokaltmiete) für Wohnung von bisher monatlich 649,38 € zuzüglich Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten wie bisher sowie zuzüglich Garagenanteil wie bisher auf monatlich EUR 719,47 zuzüglich Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten wie bisher sowie zuzüglich Garagenanteil wie bisher zuzustimmen.

2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 55 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 45 % zu tragen.

4. Das Urteil ist aus Ziffer 3 vorläufig vollstreckbar. Jede Partei kann die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die vollstreckenden Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

5. Die Berufung wird zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 931,08 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin verlangt als Wohnungsvermieterin die Zustimmung zur Mieterhöhung im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

2
Mit Mietvertrag vom 27.04.2010 und Mietbeginn am 01.05.2010 mieteten die Beklagten die streitgegenständliche Wohnung in der ... in München.

3

Die Klägerin ist die Vermieterin.

4
Nach Ziffer 3.1 des Mietvertrages beträgt die „Grundmiete“ monatlich 491,67 €, nach Ziffer 3.3 setzt sich die „Gesamtmiete“ zusammen aus der „Grundmiete für die Wohnung“ in Höhe von 491,67 €, der „Grundmiete für die TG-Stellplatz“ in Höhe von 50,00 €, den Vorauszahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten von 81,95 € und den Vorauszahlungen für die übrigen Betriebskosten in Höhe von 81,95 €.

5
Satz 1 der Ziffer 3.4 hat folgenden Wortlaut: Die Erhöhung der Grundmiete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558–561“ BGB.

6
Zum näheren Inhalt und zur Gestaltung des Mietvertrages wird auf die Anlage B1 (Bl. 18) Bezug genommen.

7
Die Nettogrundmiete für die Wohnung hatte jedenfalls seit dem 01.10.2019 eine monatliche Höhe von 641,75 €, die Garagenmiete eine Höhe von 50,00 €. Derzeit hat die Nettogrundmiete für die Wohnung eine Höhe von 649,38 €, für die Garage von 50,00 €.

8
Die Wohnung hat eine Größe von 54,63 qm, das Gebäude wurde im Jahr 2009 errichtet. Im Bad gibt es einen Handtuchhalter, die Heizung ist eine Fußbodenheizung, der Balkon ist nicht nach Süden ausgerichtet.

9
Mit Schreiben vom 01.10.2021 bat die Klägerin um die Zustimmung zur Mieterhöhung für die Wohnung um 70,09 €, für die Garage um 7,50 €.. Das Mieterhöhungsverlangen ist für die Wohnung mit dem Mietspiegel 2021 für München begründet, für den Stellplatz mit Vergleichsmieten. Zum näheren Inhalt des Schreibens wird auf die Anlage K1 (Bl. 4) Bezug genommen.

10
Die Klägerin hat beantragt:

11
Die Beklagten werden verurteilt, für die Wohnung im ersten Obergeschoss, 1. Wohnung links, im Haus ... München mit dem dazugehörigen Garagen-/Stellplatz (Nummer 1041/2908.1047.002) ab dem 01. Januar 2022 einer Erhöhung der Nettogrundmiete (Nettokaltmiete) für Wohnung nebst Garagen-/Stellplatz von bisher monatlich EUR 699,38 zuzüglich Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten wie bisher auf monatlich EUR 776,97 zuzüglich Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten wie bisher zuzustimmen.

12
hilfsweise, für den Fall, dass das Gericht den Hauptantrag für ganz oder teilweise unzulässig oder unbegründet ansehen sollte:

13
Die Beklagten werden verurteilt, für die Wohnung im ersten Obergeschoss, 1. Wohnung links, im Haus ... München mit dem dazugehörigen Garagen-/Stellplatz (Nummer 1041/2908.1047.002) ab dem 01. Januar 2022 einer Erhöhung der Nettogrundmiete (Nettokaltmiete) für Wohnung von bisher monatlich EUR 649,38 zuzüglich Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten wie bisher auf monatlich EUR 719,47 zuzüglich Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten wie bisher zuzustimmen und einer Erhöhung der Nettogrundmiete (Nettokaltmiete) für den dazugehörigen Garagen-/Stellplatz von bisher monatlich EUR 50,00 zuzüglich Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten wie bisher auf monatlich EUR 57,50 zuzüglich Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten wie bisher zuzustimmen.

14
Die Beklagten haben beantragt:

15

Die Klage wird abgewiesen.

16
Die Beklagten wenden ein,

das Mieterhöhungsverlangen sei formell und materiell unwirksam.

17
Im Rahmen eines einheitlichen Mietvertrages über eine Wohnung mit Garage könne keine gesonderte Mieterhöhung für den Garagenanteil erfolgen.

18
Die Begründungsmöglichkeit der Erhöhung mit Vergleichsmieten sehe das Gesetz in § 558 Abs. 2 Nr. 4 BGB ausdrücklich nur für Wohnungen vor, nicht für Tiefgaragenstellplätze.

19
Zum näheren Inhalt des Vorbringens und zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und das Protokoll der Verhandlung vom 04.08.2022 (Bl. 65) verwiesen.

Entscheidungsgründe

20
Der Klage war im tenorierten Umfang stattzugeben, im übrigen war sie abzuweisen.

21
A. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München sachlich und örtlich zuständig, weil die Streitigkeit einem Mietverhältnis über eine in München gelegene Wohnung entspringt, §§ 29a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2a GVG.

22
B. Die Klage war aber nur teilweise begründet.

23
Gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist.

24
Eine Mieterhöhungsklage ist daneben nur begründet, wenn sie nach Ablauf der Überlegungsfrist des Mieters erhoben wird, denn gemäß § 558 b Abs. 2 S. 1 BGB kann der Vermieter klagen, soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt. Dabei muss der Vermieter gemäß § 558 b Abs. 2 S. 2 BGB innerhalb von drei weiteren Monaten die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erheben, soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt. Die Überlegungsfrist des Mieters wird dabei nur durch ein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen in Gang gesetzt (Börstinghaus/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage, 2022, § 558 a Rn. 2).

25
Nach § 558 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB ist ein Mieterhöhungsverlangen formell ordnungsgemäß, wenn es dem Mieter in Textform erklärt ist und mit einem der in § 558 a Abs. 2 BGB genannten Begründungsmittel begründet wurde.

26
Gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann das Mieterhöhungsverlangens insbesondere auch mit einem Mietspiegel begründet werden.

27
Die ist hier mit dem Mietspiegel 2021 geschehen. Es wurde der Grundpreis nach der Tabelle von Baujahr und Wohnungsgröße mitgeteilt und Zu- und Abschläge konkret angegeben.

28
Unschädlich ist, dass durch das Mieterhöhungsverlangen auch die Zustimmung zur Erhöhung des Garagenteils verlangt wurde. Denn die Erhöhung ist separat berechnet und ausgewiesen, eine Zustimmung

des Mieters nur zur Erhöhung der Wohnungsmiete war möglich. Der Gesetzgeber geht selbst davon aus, dass der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nur teilweise zustimmen kann (vgl. „soweit“ in § 558 b Abs. 1 und 2 BGB).

29
Die Klagefrist wurde gewahrt, § 167 ZPO. Denn die Überlegungsfrist lief am 31.12.2021 ab, die Klagefrist am 31.03.2022. Die Klageschrift vom 31.03.2022 ging am 31.03.2022 bei Gericht ein und wurde am 06.04.2022 zugestellt.

30
Unschädlich ist nach Auffassung des Gerichts, dass der Zustimmungsantrag der Klageschrift wegen Änderung der Mietstruktur unbegründet war, denn die Klageschrift machte jedenfalls den Anspruch aus dem Erhöhungsverlangen rechtshängig.

31
I. Der Hauptantrag war unbegründet. Denn der Hauptantrag hätte die Mietstruktur geändert. Er hätte aus einer Gesamtmiete mit separat ausgewiesenem Anteil für Wohnung und Garage eine Einheitsmiete für Wohnung und Garage gemacht.

32
Der Vermieter hat aber gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB nur einen Anspruch auf Erhöhung der Miete, nicht aber auf Änderung der Mietstruktur (vgl. Börstinghaus/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage, 2022, § 558 a Rn. 17).

33
II. Da der Hauptantrag unbegründet war, fiel der Hilfsantrag zur Entscheidung an. Dieser war nur teilweise begründet.

34
1. Die Miethöhe für die Wohnung ist durch die Klagepartei zutreffend berechnet und durch die Beklagtenpartei nicht bestritten worden.

35
Bei einem Baujahr 2009 und einer Wohnfläche von 54,63 qm ergibt sich ein Grundpreis von 11,00 € pro qm.

36
Unstrittig ist zudem ein Zuschlag

37
von 0,57 € pro qm wegen Fußbodenheizung,

38
von 0,47 € pro qm wegen Handtuchheizkörper im Bad,

39
von 1,28 € pro qm wegen guten Fußbodens und

ein Abschlag von 0,15 € pro qm wegen Ausrichtung des Balkons hinzukommen.

40
Dies ergibt ein Quadratmeterpreis von 13,17 € pro qm, mithin bei einer Wohnfläche von 54,63 qm eine Miete in Höhe von 719,47 €.

41
Die Kappungsgrenze ist eingehalten, denn die Erhöhung beträgt im 3-Jahres-Zeitraum 77,72 € (719,47 € - 641,75 €), mithin 12 %.

42
2. Die Klage war aber unbegründet und abzuweisen, soweit die Kläger in die Zustimmung zur Erhöhung der Garagenmiete verlangte.

43
Ein solcher Anspruch steht der Klägerin nicht zu.

44
a) Ein solche Anspruch ist durch den Mietvertrag ausgeschlossen.

45
Die Parteien haben in Ziffer 3.4 vereinbart, dass nur die Grundmiete für die Wohnung erhöht werden kann, nicht für den Stellplatz, §§ 133, 157 BGB.

46
Denn nach Ziffer 3.4 des Mietvertrages kann die „Grundmiete“ erhöht werden. Diese „Grundmiete“ ist in Ziffer 3.1 mit 491,67 € beziffert, nach Ziffer 3.3 des Mietvertrages handelt es sich bei diesem Betrag um die „Grundmiete für die Wohnung.“

47
Soweit man annehmen würde, dass diese Auslegung zweifelhaft ist, weil in Ziffer 3.3 der Betrag von 50,00 € als „Grundmiete für die TG-Steilplatz“ bezeichnet wird, also in gewisser Weise auch als „Grundmiete“, gingen diese Unklarheiten aber gemäß §§ 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten der Klägerin.

48
Auch die Tatsache, dass die Klagepartei in der Vergangenheit die Grundmiete für die Wohnung erhöht hat, nicht aber für die Garage, spricht dafür, dass auch die Klagepartei die Vereinbarungen des Mietvertrags so verstanden hat, dass der Garagenanteil nicht erhöht werden kann.

49
b) Aber auch nach dem Gesetz steht der Klägerin ein solcher Anspruch nicht zu.

50
Denn der Zustimmungsanspruch gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB bezieht sich nur auf die Erhöhung der Miete für Wohnraum, wie sich aus §§ 558 Abs. 2 (üblichen Entgelten für Wohnraum), 558 Abs. 2 Nr. 4 (entsprechende Entgelte für vergleichbare Wohnungen) BGB und aus Sinn und Zweck der Regelung ergibt. Denn das Recht des Vermieters, einseitig den Preis zu erhöhen, ist der verfassungsrechtlich gebotene Ausgleich für die Einschränkung der Vertragsfreiheit des Vermieters, keine befristeten Mietverträge über Wohnraummietverhältnisse eingehen zu können, unbefristete Mietverhältnisse nicht ohne Grund kündigen zu können und auch nicht mit dem Grund, die Miete zu erhöhen, § 573 Abs. 1 S. 2 BGB. Der Vermieter einer Garage aber kann ohne weiteres befristete und frei kündbare Mietverträge über die Garage schließen. Es gibt keinen Grund den Vermieter, der sich freiwillig dieser Rechte begibt, in Durchbrechung der allgemeinen Grundsätze von Vertragsfreiheit und Vertragsbindung ein Recht zur einseitigen Preiserhöhung zuzubilligen.

51
Nach Auffassung des Gerichts kann der Vermieter den Mietanteil für die Garage nicht erhöhen, wenn in einem einheitlichen Mietvertrag für Wohnung und Garage getrennte Mietanteile ausgewiesen sind. Das Gericht kann insoweit auch nicht erkennen, dass es dabei von einer entgegenstehenden herrschenden Meinung abwiche. Die Ausführungen in Börstinghaus/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage, 2022, § 558 a Rn. 16, hält das Gericht für nicht überzeugend.

52
Zunächst ist nach Auffassung des Gerichtes grundsätzlich zu unterscheiden, ob bei einem Mietvertrag über Wohnung und Stellplatz nur eine einheitliche Miete für Wohnung und Garage ausgewiesen ist oder für Wohnung und Stellplatz je eine Einzelmiete, die dann (ggf. zusammen mit einem Betriebskostenanteil) zu einer Gesamtmiete addiert wird.

53
Im ersten Fall, in dem nur eine einheitliche Miete vereinbart ist, ist in der Tat eine Mieterhöhung nur für die Wohnung nicht möglich, weil es nur eine einheitliche Miete gibt. In die ortsübliche Vergleichsmiete kann dann möglicherweise als wertbildender Faktor einfließen, dass eine Garage mitvermietet ist, wie wenn beispielsweise ein zweites Bad vorhanden ist (vgl. AG Karlsruhe vom 19.12.2002, 12 C 142/02, DWW 2003, 155). Die Höhe dieses wertbildenden Faktors kann dann auch im Laufe der Jahre steigen, wobei diese Steigerung wohl nicht mit Vergleichsmieten für Stellplätze zu begründen wäre sondern mit Vergleichsmieten zu anderen Wohnungen mit mitvermieteten Stellplätzen (ggf. im Vergleich zu Wohnungen ohne

mitvermieteten Stellplatz) oder bei einer Mietspiegelberechnung mit einem Zuschlag für besondere Begründungen oder zur Spannenausfüllung.

54
Im zweiten Fall, in dem im Mietvertrag getrennte Mieten für Wohnung und Stellplatz ausgewiesen sind, und der hier vorliegt, ist eine Erhöhung nur des Wohnungsanteils möglich. Eine Ansicht, nach der das nicht möglich sein sollte, wäre für das Gericht nicht nachvollziehbar (unklar oder falsch Börstinghaus/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage, 2022, § 558 a Rn. 16). Denn es gibt keinen Grund, warum die Einzelmiete für die Wohnung nicht gesondert erhöht werden kann, zumal ja auch die Gesamtmiete sich ändern kann, wenn der Betriebskostenanteil in Form von Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB steigt oder sinkt. Das Schlagwort von der Einheitlichkeit des Mietvertrages wäre in diesem Zusammenhang eine Leerformel. Rechtsfolgen können nur aus dem Vertrag oder dem Gesetz abgeleitet werden, nicht aus Begriffen. Soweit zur Begründung, warum bei einem einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Garage (womit ja noch nicht gesagt ist, ob in diesem einheitlichen Mietvertrag für Wohnung und Garage Einzelmietanteile ausgewiesen sind) das Mietverhältnis über die Garage nicht separat gekündigt werden kann, auf den Begriff der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses zurückgegriffen wird, kann doch aus diesem Begriff nichts für die Möglichkeiten einer Mieterhöhung abgeleitet werden. Auch das Argument, es müsse bei einem einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Garage auf das Mietverhältnis einheitlich Wohnraummietrecht angewendet werden, ist ebenso zutreffend wie nichtssagend und belanglos. Denn was aus dieser Anwendung folgt, ist doch eben die Frage.

55
In diesem zweiten Fall, der hier vorliegt, ist nach Auffassung des Gerichts weder eine Erhöhung des Garagenanteils noch eine Erhöhung des Wohnungsanteils mit der Begründung, es sei eine Garage mitvermietet, möglich.

56
Nach dem Grundsatz pacta sunt servanda sind Parteien grundsätzlich an die zwischen ihnen gefundene Preisabsprache gebunden. Es ist dem deutschen bürgerlichen Recht fremd, dass eine Partei einseitig zu ihren Gunsten von einer Preisvereinbarung abgehen kann, soweit dies nicht vertraglich oder gesetzlich zugelassen ist. § 558 BGB gibt dem Vermieter diese Möglichkeit zum Ausgleich für den umfänglichen Mieterschutz bei der Miete einer Wohnung.

57
Ein Stellplatz ist aber keine Wohnung. § 558 BGB ist nicht anwendbar, siehe auch § 578 BGB, der auf § 558 BGB nicht verweist. In dem die Parteien getrennte Einzelmieten vereinbart haben, haben sie den Mietanteil der Garage gerade von § 558 BGB ausgenommen. Die Einheitlichkeit des Mietverhältnisses und die Anwendung des Wohnraummietrechts insgesamt führt nicht zur Möglichkeit, die separat ausgewiesene Garagenmiete nach § 558 BGB zu erhöhen, wie etwa auch der separat ausgewiesene Betriebskostenanteil nicht nach § 558 BGB erhöht werden kann, sondern nur nach § 560 Abs. 1 oder Abs. 4 BGB. Auch die Verkehrsanschauung sieht in Garagen oder Stellplätzen keine Wohnräume.

58
Der Vermieter ist auch nicht schutzwürdig, weil er, anders als bei einer Wohnung, es in der Hand hatte, welche vertragliche Gestaltung er im Hinblick auf den Stellplatz und die entsprechende Mietzinsvereinbarung trifft. § 558 BGB ist auch nicht analog anwendbar, da es keine Gesetzeslücke gibt. Denn der Gesetzgeber beschränkt, anders als bei Wohnungen, für Garagen die Möglichkeiten des Vermieters für Befristung und Kündigung nicht. Der Gesetzgeber schützt aber nicht den Vermieter, der sich selbst durch Vertragsgestaltung seiner Rechte begibt.

59
In Einzelfällen könnte eine Vertragsanpassung gemäß § 313 BGB in Frage kommen, wenn ein Festhalten an der Einzelmiete für den Stellplatz oder die Garage dem Vermieter nicht zugemutet werden kann. Dies ist vorliegend bei einer Vertragsdauer von 12 Jahren und vorgetragenen Vergleichsmieten von 86,00 € nicht ersichtlich.

60
Aus den bei Börstinghaus/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage, 2022, § 558 a Rn. 16, zitierten Gerichtsentscheidungen ergibt sich für das Gericht nichts anderes:

61
Die Entscheidung des AG Köln vom 04.12.2003, WuM 2005, 254 hält das Gericht im Ergebnis für richtig, aber mit anderer Begründung. Im dortigen Fall hatte bei separater Ausweisung eines Anteils für Wohnung und Stellplatz der Vermieter nur den Stellplatzanteil erhöhen wollen.

62
Die Entscheidung des LG Karlsruhe BeckRS 2013, 19023, wonach bei separater Ausweisung von Grundmieten für Wohnhaus und Pkw-Stellplätze, der Vermieter allein die Grundmiete für das Wohnhaus erhöhen könne, hält das Gericht für zutreffend. Warum dies nicht möglich sein wollte, ist nicht ersichtlich. Wie ausgeführt, wäre der Einwand des Grundsatzes der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses eine begründungslose Leerformel.

63
Die Entscheidung des LG Rottweil, NZM 1998, 432, ist für das Gericht nicht recht verständlich. Es lagen zwei getrennten Mietvertragsurkunden vom selben Tage vor. Es hätte näher gelegen, den Garagenmietvertrag als frei kündbar anzusehen, weil die Parteien durch Erstellung zweier separater Urkunden vereinbart haben, §§ 133, 157 BGB, dass beide Verträge separat gekündigt werden können. Das Gericht hält es für unzutreffend, dass hier ein „Mischmietverhältnis“ vorliegen soll. Das Gericht neigt dazu, dass dann, wenn die Parteien zwei separate Mietvertragsurkunden ausstellen, in der Regel zwei separate Mietverträge über Wohnung und Stellplatz vorliegen, die separat gekündigt werden können, auch wenn Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück liegen. Denn warum sollten die Parteien sich sonst die Mühe machen, zwei separate Urkunden zu erstellen?, §§ 133, 157 BGB. Man müsste ja wohl sonst annehmen, dass ein Vermieter, der eine Wohnung vermietet, verpflichtet wäre, einen Stellplatz, der sich auf demselben Grundstück befindet, mitzuvermieten. Ein einheitliches Mietverhältnisses trotz zweier separat ersteller Urkunden dürfte wohl nur dann vorliegen, wenn die Handhabung zweier separater Mietverträge nicht praktikabel wäre, wenn etwa der Wohnraumvermieter dem Mieter nicht gemäß § 535 Abs. 1 S. 1 den störungsfreien Besitz leisten könnte, wenn entweder er selbst oder der andere Mieter, dem der Vermieter die Garage vermietet hätte, zur Nutzung der Garage ständig über den dem Wohnungsmieter vermietete Grundstücksteil laufen müsste. Vielleicht schwebten dem BGH solche Konstellationen vor. Im übrigen handelt es sich immer um Fragen der Vertragsauslegung im Einzelfall (vgl. BGH vom 12.10.2011, VIII ZR 251/10, NZM 2012, 176).

64
C. Die Berufung war zuzulassen, § 511 Abs. 4 S. 1 ZPO, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat und eine einheitliche Rechtsprechung im Bezirk des LG München I gefördert werden könnte. Dies gilt auch für die Frage der Vertragsauslegung, da es sich um eine AGB-Klausel handelt.

65
D. Der Streitwert der Mieterhöhungsklage war auf das Zwölffache des Monatsbetrages der geltendgemachten Erhöhung (12 × 70,09 € + 12 × 7,50 €) festzusetzen §§ 41 Abs. 5 Satz, 45 Abs. 1 S. 2 GKG.

66
E. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91, 92 Abs. 1 ZPO.

67
Da der Hauptantrag abgewiesen wurde, war ein fiktiver Streitwert von 1.862,16 € (931,08 € × 2) zu bilden. Davon ist die Klägerin in Höhe von 931,08 € und 12 × 7,50 € unterlegen, also in Höhe von 1.021,08 € zu 1.862,16 €, mithin in Höhe von 55 %.

68
F. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.