

## Mietvertrag (Garage)

### Protokoll – So entstand dieses Dokument

Ihre Vorlage wurde von den janolaw Anwälten erstellt und geprüft. Das vorliegende Protokoll zeigt Ihnen Punkt für Punkt, wie das Dokument entstanden ist und was es enthält. Sie finden dort alle Fragen mit den dazugehörigen Antworten. So können Sie noch einmal nachprüfen, ob das Dokument auch wirklich Ihren Bedürfnissen entspricht.

Es ist doch nicht das richtige Dokument? Kein Problem! Nutzen Sie doch einfach unseren interaktiven Dokumenten-Generator und stellen Sie damit das gewünschte Dokument oder den gewünschten Vertrag individuell selbst her.

---

**Geben Sie die Adresse des Grundstücks ein, auf dem sich die Garage befindet (Straße und Hausnummer, PLZ und Stadt).**

**Geben Sie die Nummer der Garage ein oder beschreiben Sie ihre genaue Lage.**

**Was soll in der Garage untergestellt werden?**  
ein Pkw

---

**Frage 1:** Besteht zwischen den gleichen Parteien ein Wohnraummietverhältnis?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**  **ja**

Existiert zwischen den Vertragsparteien des Garagenmietvertrages bereits ein Mietverhältnis über Wohnraum, so besteht die Möglichkeit, dass der – wenn auch später geschlossene – Garagenmietvertrag mit dem Wohnraummietvertrag ein einheitliches Mietverhältnis bildet. Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn dem Mieter eine auf dem Hausgrundstück gelegene Garage vermietet wird; eine ausdrückliche Einbeziehung in den bisherigen Mietvertrag ist dafür nicht notwendig. Nachteil: Die Garage ist nur zusammen mit dem Wohnraum unter Einhaltung der Wohnraumkündigungsschutzvorschriften kündbar. Darüber hinaus kann die Miete für die Garage nicht separat, sondern nur zusammen mit der Miete für die Wohnung erhöht werden. Ein eigenständiger Garagenmietvertrag dagegen hat den Vorteil, dass sowohl eine separate Mieterhöhung für die Garage als auch eine separate Kündigung der Garage möglich ist.

Deshalb stellt die hier vorgesehene Klausel klar, dass die Vermietung der Garage rechtlich selbstständig sein soll, dass sie also unabhängig vom Bestand des Wohnraummietverhältnisses erfolgt.

Besteht zwischen den Parteien kein Wohnraummietverhältnis, so ist keine entsprechende Klarstellung über die Selbstständigkeit des Garagenmietvertrages nötig.

---

**Frage 2:** Soll eine bestimmte Vertragsdauer vereinbart werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit   n e i n**

Mietverhältnisse, die auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen werden, enden regelmäßig ohne Kündigung mit Zeitablauf, sofern sie nicht vorher zulässig außerordentlich gekündigt oder vertraglich verlängert werden. Im Ausschluss der ordentlichen Kündigung liegt zumeist der Sinn einer solchen Befristung. Ein befristeter Vertrag kann z.B. dann Sinn machen, wenn die Vertragsparteien ein Interesse an einer langfristigen Bindung an den Vertrag haben.

Wird eine unbestimmte Vertragslaufzeit vereinbart, endet der Vertrag in der Regel durch Kündigung. Bei einem von einem Wohnraummietverhältnis unabhängigen Garagenmietverhältnis finden die Kündigungsschutzvorschriften des Wohnraummietrechts keine Anwendung, so dass die Parteien insoweit flexible Vereinbarungen treffen können.

---

**Frage 3:** Sollen die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten?

**Diese Frage wurde beantwortet mit   j a**

Eine Garage, die unabhängig von Wohnräumen vermietet wird, fällt unter die Regelungen der Geschäftsraummieta. Das Gesetz sieht hier grundsätzlich folgende Regelung der Kündigungsfrist vor: Gekündigt werden kann bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats, also z.B. Kündigung spätestens am dritten Werktag des Juli zum Ende September.

Anders als bei der Wohnraummieta kann hier jedoch durch Vereinbarung in jeglicher Hinsicht problemlos von den gesetzlichen Vorgaben abgewichen werden. So kann für Garagen sowohl eine kürzere als auch eine längere Kündigungsfrist vereinbart werden, es können unterschiedliche Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sowie andere Kündigungstermine individuell festgelegt werden.

---

**Wann soll der Garagenmietvertrag beginnen? Datum:**

---

**Frage 4:** Steht die Garagenmieta im Zusammenhang mit der Wohnraummieta?

**Diese Frage wurde beantwortet mit   j a**

Vermieter gelten grundsätzlich als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes; die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken oder Grundstücksteilen sind aber von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG). Diese Befreiung gilt nicht für die Vermietung von Stellplätzen und Garagen (§ 4 Nr 12a Satz 2 UStG), es besteht also grundsätzlich Umsatzsteuerpflicht.

Einzige Ausnahme ist, wenn die Vermietung und Verpachtung im Zusammenhang mit einer Wohnraummieta steht. Ein solcher Zusammenhang liegt vor, wenn Stellplatz und Wohnung in einem gemeinsamen Vertrag oder in einem gesonderten Vertrag aber im selben Gebäudekomplex oder auf demselben Grundstück von demselben Vermieter angemietet wurden. In diesem Fall sind die Mieteinnahmen nicht umsatzsteuerpflichtig.

---

**Wie hoch soll die monatliche Miete sein? Betrag bitte als Zahl und ohne Punkte eingeben, also z.B. kein Tausendertrennzeichen verwenden. EUR:**

**Wer ist Inhaber des Kontos, auf das die Miete zu überweisen ist? Vor- und Nachname:**

**Bei welchem Kreditinstitut wird das Konto geführt? Name des Kreditinstituts**

**Geben Sie die Bankleitzahl dieses Kreditinstituts ein.**

**Geben Sie die Kontonummer ein.**

---

**Frage 5:** Soll der Mieter besondere Pflichten haben?

**Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n**

Der Garagenmietvertrag sieht eine Klausel vor, die den Mieter verpflichtet, die einschlägigen behördlichen Vorschriften zu beachten, etwa keine feuergefährlichen Gegenstände in der Garage zu lagern, sowie für die verkehrssichere Erhaltung der Garagenzufahrt zu sorgen.

Ergeben sich aus der konkreten räumlichen oder auch rechtlichen Situation Besonderheiten, so können darüber hinausgehende individuelle Pflichten festgelegt werden.

---

**Frage 6:** Soll eine Untervermietung der Garage ausgeschlossen werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n**

Steht von vornherein fest, dass der Vermieter eine Untervermietung der Garage keinesfalls akzeptieren wird, sollte der Garagenmietvertrag eine Klausel enthalten, die eine Untervermietung untersagt.

Wird die Untervermietung nicht ausgeschlossen, so gilt die gesetzliche Regelung. Diese sieht vor, dass der Mieter für die Untervermietung grundsätzlich die Erlaubnis des Vermieters benötigt. Diese kann jedoch im Falle einer Garagenuntervermietung versagt werden kann, so dass letztlich auch auf diesem Weg eine Untervermietung verhindert werden kann.

---