

Mietvertrag über eine Garage

Eigenständiger Mietvertrag über einen Abstellplatz (§§ 535 ff., 578 BGB)

— nachfolgend „Vermieter“ —

— nachfolgend „Mieter“ —

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

- (1) Vermietet wird die **Garage** Nr. _____ auf dem Grundstück / im Objekt _____.
- (2) Der Mieter erhält bei Übergabe: ____ Schlüssel und ____ Handsender.
- (3) Dieser Vertrag ist ein eigenständiger Mietvertrag über einen Abstellplatz und steht in keinem rechtlichen Zusammenhang mit einem etwaigen anderen Mietverhältnis zwischen den Parteien.

§ 2 Nutzung

- (1) Die Mietsache dient ausschließlich dem Abstellen eines zugelassenen Kraftfahrzeugs. Das Abstellen von Elektro- und Hybridfahrzeugen ist gestattet.
- (2) Nicht gestattet sind Werkstatt- und Reparaturarbeiten (ausgenommen kurzfristige Notreparaturen), die Fahrzeugwäsche sowie die Nutzung als Lagerraum. Kraftstoffe und Schmiermittel dürfen nur in den Mengen und Behältnissen aufbewahrt werden, die die am Ort der Mietsache geltende Garagenverordnung zulässt.
- (3) Eine Überlassung an Dritte (auch teilweise oder zeitweise) bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.

§ 3 Mietbeginn, Laufzeit und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Beide Parteien können mit der gesetzlichen Frist kündigen. Bei monatlich bemessener Miete ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig (§ 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB).
- (3) Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543 BGB) bleibt unberührt.
- (4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ende der Mietzeit fort, verlängert sich das Mietverhältnis dadurch nicht; § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung, wenn keine Partei binnen zwei Wochen widerspricht) wird ausgeschlossen.
- (5) Jede Kündigung bedarf mindestens der Textform (z. B. E-Mail).

§ 4 Miete und Zahlung

- (1) Die Miete beträgt monatlich _____. Ein gesonderter Ausweis von Umsatzsteuer erfolgt nicht.
- (2) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, auf das Konto IBAN _____ zu zahlen.

Hinweis (kein Vertragsbestandteil): Die Vermietung von Stellplätzen ist umsatzsteuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 Satz 2 UStG), bei den meisten privaten Vermietern fällt wegen der Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG: 25.000 € Vorjahresumsatz / 100.000 € laufendes Jahr) aber keine Umsatzsteuer an. Kleinunternehmer dürfen keine Umsatzsteuer ausweisen. Wird der Stellplatz an den eigenen Wohnungsmieter vermietet, ist die Vermietung regelmäßig als Nebenleistung steuerfrei.

§ 5 Kautions

Der Mieter zahlt bei Übergabe der Mietsache eine Kautions in Höhe von _____. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache zahlt der Vermieter die Kautions zurück, soweit ihm keine fälligen Ansprüche aus diesem Vertrag zustehen.

§ 6 Laden von Elektrofahrzeugen

- (1) Bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (z. B. Installation einer Wallbox), bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Vermieter. Der Anspruch des Mieters auf Erlaubnis nach § 554 Abs. 1 BGB bleibt unberührt.
- (2) Wird eine solche Maßnahme durchgeführt, gilt: Installation und Änderungen erfolgen durch einen Fachbetrieb; die Kosten von Einbau, Betrieb, Wartung und Rückbau trägt der Mieter; bei Vertragsende stellt der Mieter auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand wieder her; der

Ladestrom wird über einen separaten Zähler erfasst und vom Mieter getragen.

§ 7 Haftung und Versicherung

- (1) Dieser Vertrag begründet keine Obhuts-, Verwahrungs- oder Bewachungspflicht des Vermieters für das abgestellte Fahrzeug und eingebrachte Sachen. Deren Versicherung (insbesondere Teil-/Vollkasko) ist Sache des Mieters.
- (2) Der Vermieter haftet für Schäden an Sachen des Mieters nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht (a) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und (b) für Schäden aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertrauen darf); in den Fällen (a) und (b) haftet der Vermieter auch für einfache Fahrlässigkeit, im Fall (b) begrenzt auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden.
- (3) Der Mieter haftet für Schäden an der Mietsache, die er, seine Beauftragten oder Besucher schuldhaft verursachen, und stellt Verunreinigungen durch sein Fahrzeug (z. B. auslaufende Betriebsstoffe) unverzüglich ab.

§ 8 Übergabe und Rückgabe

- (1) Die Übergabe erfolgt am _____. Der Zustand der Mietsache wird im Übergabeprotokoll (Anlage 1) festgehalten.
- (2) Bei Vertragsende gibt der Mieter die Mietsache geräumt und besenrein zurück und händigt sämtliche Schlüssel, Handsender und Zugangsmittel aus.
- (3) Gehen Schlüssel oder Handsender verloren, trägt der Mieter die Kosten der Ersatzbeschaffung; die Kosten einer erforderlichen Änderung der Schließanlage nur, soweit er den Verlust zu vertreten hat und die Änderung aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Textform. Mündliche Nebenabreden bestehen bei Vertragsschluss nicht.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Hinweis (kein Vertragsbestandteil): Mietverträge über Stellplätze und Garagen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr müssen mindestens in Textform geschlossen werden (§ 578 Abs. 1 i. V. m. § 550 BGB); andernfalls gelten sie als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Unterschrift beider Parteien erfüllt diese Form und dient zugleich dem Nachweis.

Ort, Datum — Unterschrift Vermieter

Ort, Datum — Unterschrift Mieter

Anlage 1: Übergabeprotokoll

zum Mietvertrag über eine Garage, _____

Datum der Übergabe:

Zustand der Mietsache (Beschädigungen, Verschmutzungen, Besonderheiten — „keine“ ausdrücklich vermerken):

Übergebene Schlüssel	_____	Übergebene Handsender	_____
Zählerstand Strom (falls vorhanden)			

Ort, Datum — Unterschrift Vermieter

Ort, Datum — Unterschrift Mieter