BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 245/12

vom

9. April 2013

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 9. April 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 ZPO). Die Frage, unter welchen Umständen ein einheitlicher und deshalb nur insgesamt kündbarer Mietvertrag über eine Wohnung und eine Garage vorliegt, ist durch das - vom Berufungsgericht zutreffend herangezogene - Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 (VIII ZR 251/10, NJW 2012, 224) hinreichend geklärt.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat der Klage auf Räumung der Garage zu Recht stattgegeben, weil die von der Klägerin am 20. April 2011 ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis über die Garage beendet hat. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass es sich bei dem am 15. Februar 1965 abgeschlossenem Mietvertrag über die Wohnung des Beklagten und dem weiteren Vertrag vom 3. Januar 1966 über die Anmietung der Garage um zwei separate und somit auch getrennt kündbare Verträge handelt, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

3 Nach der Rechtsprechung des Senats (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 251/10, aaO) spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietver-

trag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Solche Umstände hat das Berufungsgericht nicht festgestellt; übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision nicht auf. Im Gegenteil sprechen zusätzliche Umstände dafür, dass die Parteien zwei rechtlich getrennte Verträge abschließen wollten.

4 Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass der Mietvertrag über die Garage für beide Vertragspartner - abweichend von den für Wohnraum geltenden Regelungen - eine ordentliche Kündigung mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende vorsieht. Dies lässt auf den Willen der Parteien schließen, dass es sich bei dem Mietvertrag über die Garage um ein separates Mietverhältnis handeln sollte, das für beide Parteien mit einer verhältnismäßig kurzen Frist und unabhängig vom Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses (vgl. § 573 BGB) kündbar sein sollte. Dies wird entgegen der Ansicht der Revision auch nicht dadurch entkräftet, dass die Klägerin nach den Angaben des Beklagten bei früheren Mieterhöhungen die Garagenmiete und die Wohnraummiete im selben Verhältnis angehoben hat.

5 Vergeblich beruft sich die Revision darauf, dass sich Garage und Wohnung auf derselben Grundstücksparzelle befänden. Zum einen steht dies im Widerspruch zu den tatbestandlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, wonach die beiden Mietobjekte auf verschiedenen Grundstücken liegen; einen Tatbestandsberichtigungsantrag hat der Beklagte nicht gestellt. Zum anderen käme es hierauf auch nicht an. Denn der Umstand, dass bezüglich der Garage

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Kündigungsfristen vorgesehen sind, die von den für den Wohnraummietvertrag geltenden Kündigungsfristen abweichen, lässt unabhängig von der Lage der Mietobjekte auf den Willen der Vertragsparteien schließen, dass die Verträge gerade keine Einheit bilden sollen.

6 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 22.11.2011 - 33 C 2791/11 (29) -
LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 20.06.2012 - 2-17 S 111/11 -