BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 254/13

vom

8. Oktober 2013

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 8. Oktober 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter 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. Die Frage, unter welchen Umständen ein einheitlicher und deshalb nur insgesamt kündbarer Mietvertrag über eine Wohnung und eine Garage oder einen Stellplatz vorliegt, ist durch das - vom Berufungsgericht zutreffend herangezogene - Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 (VIII ZR 251/10, NJW 2012, 224) hinreichend geklärt. Dass es über die hier vorliegende spezielle Konstellation (separate Vertragsurkunde für die auf demselben Grundstück wie die Wohnung gelegene Garage sowie Vereinbarung unterschiedlicher Kündigungsfristen für Wohnung und Garage) noch keine höchstrichterliche Entscheidung gibt, verleiht der Sache keine grundsätzliche Bedeutung und füllt auch keinen der weiteren in § 543 ZPO genannten Zulassungsgründe aus. Vielmehr lässt sich die Entscheidung auch dieser Konstellation ohne weiteres aus der bisherigen Rechtsprechung des Senats ableiten, wie es im Übrigen auch das Berufungsgericht zutreffend getan hat.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat der Klage auf Herausgabe der Garage zu Recht stattgegeben, weil die vom Kläger am 4. August 2011 ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis über die Garage zum 30. November 2011 beendet hat. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass es sich bei dem am 8. Dezember 1991 abgeschlossenen Mietvertrag über die Wohnung der Beklagten und dem weiteren Vertrag vom 8. Dezember 1993 über die Anmietung einer 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 Rn. 13) spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage - dasselbe hat für einen Stellplatz zu gelten - 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. Das Berufungsgericht hat weiter gesehen, dass ein solcher Wille in der Regel anzunehmen ist, wenn sich Grundstück und Garage oder Stellplatz auf demselben Grundstück befinden.

4 Die weitere Würdigung des Berufungsgerichts, dass die in § 2 des Mietvertrags über die Garage enthaltenen, von den Bestimmungen des Wohnraummietvertrags abweichenden Bestimmungen über die Vertragslaufzeit und die Kündigung auf den Willen der Parteien schließen ließen, zwei separate und somit auch gesondert kündbare Verträge abzuschließen, liegt ausgesprochen nahe. Die Revision zeigt einen Rechtsfehler nicht auf, sondern setzt lediglich ihre eigene abweichende Würdigung an die Stelle der Würdigung des Beru-

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

fungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbeachtlich. Entgegen der Auffassung der Revision ist es aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht es für unerheblich gehalten hat, ob der Beklagten bei der Anmietung der Wohnung im Jahr 1991 vom damaligen Eigentümer zugesagt wurde, dass sie bei Freiwerden einer Garage diese zur Wohnung hinzumieten könne. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der weiteren Behauptung der Beklagten, dass diese Zusage beim Verkauf des Objektes an den Kläger "weitergegeben" worden sei. Denn hieraus ergibt sich nicht der Schluss, dass die Parteien im Jahr 1993 ungeachtet der besonderen Bedingungen über die Vertragslaufzeit und die Kündigung des Garagenmietvertrages einen einheitlichen Mietvertrag über Garage und Wohnung schließen wollten.

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

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Hinweis:
Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 18.06.2012 - 13 C 538/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 21.12.2012 - 65 S 366/12 -