BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 422 /12

vom

4. Juni 2013

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 4. Juni 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 den auf demselben Grundstück wie die Wohnung belegenen Stellplatz sowie Vereinbarung unterschiedlicher Kündigungsfristen für Wohnung und Stellplatz) 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 des Stellplatzes zu Recht stattgegeben, weil die von der Klägerin am 30. Juni 2011 ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis über den Stellplatz zum 30. September 2011 beendet hat. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass es sich bei dem am 27. Juni 1997 abgeschlossenen Mietvertrag über die Wohnung der Beklagten und dem weiteren Vertrag vom 5. Juli 2000 über die Anmietung eines Stellplatzes 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 bzw. Stellplatz auf demselben Grundstück befinden.

4 Die weitere Würdigung des Berufungsgerichts, dass die in § 3 des Mietvertrags über den Stellplatz vereinbarte Kündigungsfrist von einem Monat auf den Willen der Parteien schließen lasse, zwei separate und somit auch gesondert kündbare Verträge abzuschließen, liegt ausgesprochen nahe. Die Revision zeigt einen Rechtsfehler nicht auf, sondern setzt lediglich ihre eigene abwei-

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

chende Würdigung an die Stelle der Würdigung des Berufungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbeachtlich. Soweit die Revision auf die in § 573b BGB vorgesehene Möglichkeit einer Teilkündigung von Wohnraum verweist, so ergibt sich daraus schon deshalb kein Rückschluss in dem von der Revision angeführten Sinn, weil es in der genannten Bestimmung um die Teilkündigung von Nebenräumen oder Grundstücksteilen zum Zweck der Schaffung neuen Wohnraums geht, die hier offensichtlich fern liegt.

5 Entgegen der Auffassung der Revision war das Berufungsgericht auch nicht gehalten, die von der Beklagten zum Beweis dafür benannten Zeugen zu vernehmen, dass ein Eigenbedarf der Klägerin bezüglich des Stellplatzes nicht bestand. Da es sich bei dem Mietvertrag über den Stellplatz um einen separaten Mietvertrag und somit nicht um Wohnraummiete handelt, konnte die Klägerin unabhängig vom Bestehen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses kündigen, so dass es auf die Frage des Eigenbedarfs nicht ankommt. Eine unzulässige Rechtsausübung oder einen Verstoß gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB) hat das Berufungsgericht ebenfalls rechtsfehlerfrei verneint.

6 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-Charlottenburg, Entscheidung vom 08.03.2012 - 210 C 264/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 09.10.2012 - 65 S 229/12 -