

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 549 Abs. 1 Satz 2; AGBG § 9

Der formularmäßige Ausschluß des Sonderkündigungsrechts des Mieters von Geschäftsräumen bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung ist gemäß § 9 AGBG unwirksam, wenn eine Untervermietung nach der Vertragsgestaltung nicht ausgeschlossen ist, aber der Vermieter die erforderliche Erlaubnis nach Belieben verweigern kann.

AGBG §§ 1 Abs. 1 Satz 1, 9 Bb Abs. 1

Zum Erfordernis des "Stellens" des Mietvertragsformulars.

ZPO §§ 546 Abs. 1, 556

Ist die Zulassung der Revision wirksam auf einen Teil des Streitgegenstands beschränkt worden, weil die Sache nur hinsichtlich dieses abtrennbaren Teils grundsätzliche Bedeutung hat, so kann durch eine unselbständige Anschlußrevision das Berufungsurteil nicht hinsichtlich eines anderen Teils des Streitgegenstands angegriffen werden (Fortführung von BGHZ 111, 158, 166 f).

BGH, Urteil vom 24. Mai 1995 - XII ZR 172/94 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 172/94

Verkündet am:
24. Mai 1995
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Mai 1995 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Gerber und Sprick

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 23. Juni 1994 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.

Die Anschlußrevision des Klägers wird als unzulässig verworfen.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand:

Die Beklagte mietete am 12. Januar 1986 auf drei Jahre vom Kläger Räume von insgesamt 168 qm in D. zum Betrieb eines Büros. Durch Nachtragsvereinbarung vom 11. Oktober 1991 wurde die Mietzeit zuletzt bis zum 31. Oktober 1995 verlängert mit einer Option auf weitere drei Jahre. Der zugrundeliegende Formularvertrag enthielt folgende Klausel:

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. Die Einwilligung kann widerrufen werden. Die Anwendung des § 549 BGB, Abs. 1, 2. Hauptsatz, ist ausgeschlossen.

Anfang 1992 erstrebte die Beklagte wegen einer Umstrukturierung des Unternehmensverbandes, dem sie angehörte, die Lösung des Mietverhältnisses, der der Kläger aber nur gegen eine Abfindung in Höhe einer Jahresmiete zustimmen wollte. In den weiteren Verhandlungen bat die Beklagte mit Schreiben vom 5. Februar 1992 um die Erlaubnis zur Untervermietung, wobei sie anbot, daß der Kläger sich selbst ein Bild über die Akzeptanz des potentiellen Untermieters machen könne und ein etwaiger höherer Untermietzins an ihn weitergegeben würde. Der Kläger teilte mit Schreiben vom folgenden Tage u.a. mit:

Ich als Vermieter erteile diese Einwilligung nicht und werde sie auch niemals erteilen.

Eine Verhandlung mit Maklern oder sonstigen Interessenten lehne ich ab. An dieser Ablehnung wird sich unter keinen Umständen etwas ändern.

Die Beklagte kündigte daraufhin mit Schreiben vom 19. Februar 1992 das Mietverhältnis zum 30. Juni 1992. Die Schlüsselübergabe an den Kläger erfolgte am 1. Juli 1992. Ab 1. Mai 1993 wurden die Räume anderweitig vermietet.

Mit der im Juni 1992 erhobenen Klage beantragte der Kläger zunächst die Feststellung, daß das Mietverhältnis durch die Kündigung der Beklagten nicht beendet sei. Diese berief sich auf das Sonderkündigungsrecht aus § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB, das durch die entgegenstehende Klausel des Formularvertrags nicht wirksam abbedungen worden sei. Im weiteren Verlauf des Verfahrens machte der Kläger zusätzlich die Mietzinsen für die Zeit von Juli bis September 1992 geltend und beantragte die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 15.153 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht wies die Klage ab, weil die fragliche Klausel des Formularymietvertrages gemäß § 9 AGBG unwirksam sei. Hiergegen legte der Kläger Berufung ein. Im Hinblick auf die Weitervermietung des Objekts erklärte er seinen Feststellungsantrag für erledigt und erweiterte seinen Zahlungsantrag auf sämtliche bis zum 30. April 1993 angefallenen Mietzinsen (insgesamt 49.587,74 DM nebst Zinsen). Die Beklagte stimmte der Erledigterklärung nicht zu und beantragte weiterhin die Abweisung der Klage.

Das Oberlandesgericht folgte hinsichtlich der Frage eines Kündigungsrechts der Beklagten dem Rechtsstandpunkt des

Klägers. Es stellte fest, daß dessen Feststellungsantrag in der Hauptsache erledigt sei und verurteilte die Beklagte für die Zeit von Juli bis September 1992 zur Zahlung von 14.876,32 DM nebst Zinsen. Den Zahlungsanspruch für die Folgezeit wies es ab, weil der Kläger nicht dargetan habe, daß eine anderweite Vermietung der Räume erst ab 1. Mai 1993 möglich gewesen sei. Es ließ die Revision zu, "soweit die Beklagte verurteilt" worden ist (veröffentlicht BB 1994, 1521).

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger legte unselbständige Anschlußrevision ein, mit der er seinen Mietzinsanspruch weiterverfolgt, soweit diesem nicht bereits stattgegeben worden ist.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision der Beklagten führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

1. Das Berufungsgericht hält das in § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB statuierte Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Versagung der Untermieterlaubnis jedenfalls bei der Geschäftsraummieta für formularmäßig abdingbar. Mietern von Wohnraum habe der Gesetzgeber insoweit durch die Regelung des § 549 Abs. 2 BGB ausdrücklich eine günstigere Rechtsstellung eingeräumt. Bei der Geschäftsraummieta sei die regelmäßig

stärkere Abnutzung der Objekte zu berücksichtigen; diese könne im Falle der Untervermietung nicht mehr hinreichend überschaut und kontrolliert werden, weil der Untermieter nur gegenüber dem Hauptmieter zur Instandhaltung verpflichtet sei und der Vermieter nicht einmal das Recht habe, die Räume zur Kontrolle zu betreten. Es erscheine daher angemessen, daß sich der Vermieter durch den Ausschluß des Sonderkündigungsrechts die Möglichkeit vorbehalte, Art und Umfang der Nutzung eigenverantwortlich zu bestimmen, indem er allein den mit ihm vertraglich verbundenen Mieter als Inhaber der Mieträume akzeptiere, ohne diesem die Möglichkeit einzuräumen, sich wegen dieser Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit aus dem Vertragsverhältnis zu lösen. Beim Leasingvertrag sei bereits anerkannt, daß das formularmäßige Verbot der Untervermietung durch antizipierte Erlaubnisverweigerung nicht gegen § 9 AGBG verstoße (Hinweis auf BGHZ 112, 65); bei der Geschäftsraummiete bestehe eine vergleichbare Sachlage.

Dem vermag der Senat nicht beizutreten.

a) Im Schrifttum wird überwiegend die Meinung vertreten, daß eine Formulklausel, die das Kündigungsrecht des Mieters aus § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB ausschließt, ohne daß ein wichtiger Grund in der Person des Untermieters vorliegt oder eine gleichwertige Ersatzbefugnis - etwa das Recht, einen Nachmieter zu stellen - eingeräumt wird, gegen wesentliche Grundgedanken der gesetzlichen Regelung verstößt und deshalb gemäß § 9 AGBG unwirksam ist (vgl. Bub in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 2. Aufl. Teil II 506 sowie Grapentin ebenda Teil IV 221; Stornel, Mietrecht 3. Aufl. Teil IV 487; Staudinger/Emme-

rich BGB 12. Aufl. 1981 § 549 Rdn. 34 a; MünchKomm/Voelskow 2. Aufl. § 549 Rdn. 30; Löwe/von Westphalen/Trinkner AGBG 2. Aufl. Band III Miet-AGB Rdn. 35; Wolf/Horn/Lindacher AGBG 3. Aufl. § 9 M 78; Emmerich/Sonnenschein Mieta 6. Aufl. § 549 Rdn. 10; Sonnenschein NJW 1980, 1713, 1718; Schultz ZMR 1987, 41, 44; Treier DWW 1991, 254, 258; Heintzmann NJW 1994, 1177, 1181; s.a. LG Hamburg NJW-RR 1992, 1363 für Wohnraummiete). Dies wird im wesentlichen damit begründet, daß die gesetzliche Regelung des § 549 Abs. 1 BGB einen gerechten Ausgleich der Interessen der Mietparteien in der Weise schaffe, daß das Verwendungsrisiko des Mieters (vgl. § 552 BGB) durch die Möglichkeit einer dem Vermieter zumutbaren Untervermietung abgemildert werde, der dieser nur unter Inkaufnahme einer Vertragslösung durch den Mieter entgegentreten könne. Die Kündigungsmöglichkeit des Gesetzes wirke sich als Druckmittel aus, um berechtigten Interessen des Mieters zum Durchbruch zu verhelfen, so daß dieser durch den formularmäßigen Ausschluß unangemessen benachteiligt werde.

Die Gegenmeinung (vgl. Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 6. Aufl. Rdn. 269; s.a. Eckert in EWiR 1987, 557, 558; Palandt/Putzo BGB 54. Aufl. § 549 Rdn. 1 sowie Heinrichs ebenda AGBG § 9 Rdn. 113 im Anschluß an das Berufungsurteil) verweist darauf, daß die Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht zum gesetzlichen Leitbild des Mietvertrages gehöre, so daß das Interesse des Vermieters, die Mietsache nur dem ihm bekannten Mieter zur Nutzung zu überlassen und insoweit auf der Einhaltung der vertraglich festgelegten Mietdauer zu bestehen, nicht unbillig sei. Auch bei Abschluß eines Formularvertrages müsse es der Vermieter in der Hand haben, die Art

und Weise des Mietgebrauchs in jeder Hinsicht festzulegen. Es stelle keine unangemessene Benachteiligung dar, daß dem Mieter durch die Versagung der Untermieterlaubnis das ihn schon nach der Gesetzeslage treffende Verwendungsrisiko für die gesamte Vertragsdauer auferlegt werde.

b) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Streitfrage bisher offengelassen worden (vgl. BGHZ 112, 65, 70 f; BGH, Urteil vom 11. Februar 1987 - VIII ZR 56/86 - NJW 1987, 1692, 1693).

c) Die im vorliegenden Fall verwendete Klausel (identisch mit der im Urteil des BGH vom 11. Februar 1987 aaO beurteilten) besteht aus drei Sätzen, wobei der erste im Hinblick auf das Erfordernis, die Einwilligung schriftlich zu erteilen (vgl. BGH, Urteil vom 15. Mai 1991 - VIII ZR 38/90 - NJW 1991, 1750, 1751 f), der zweite im Hinblick auf die freie Widerrufbarkeit der Untermieterlaubnis (vgl. BGH, Urteil vom 11. Februar 1987 aaO) einer Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG nicht standhält. Dies hat nach § 6 Abs. 2 AGBG zur Folge, daß an deren Stelle die gesetzliche Regelung tritt. Die Möglichkeit der Untervermietung, die bereits nach der Fassung des Vertrages nicht ausgeschlossen ist, ist daher nach § 549 Abs. 1 Satz 1 BGB mit Erlaubnis des Vermieters gegeben. Es kann daher offenbleiben, ob eine Untervermietung durch Formularvertrag wirksam ganz ausgeschlossen werden kann (dafür Drettmann in AGB-Klauselwerke, Teil Geschäftsraummiete Rdn. 106 f; Heintzmann aaO). Zu beurteilen ist die Fallgestaltung, daß eine Untervermietung nicht ausgeschlossen ist und damit eine entsprechende Erweiterung des vertragsmäßigen Gebrauchs in Betracht kommt (vgl. BGH, Urteil vom 11. Februar 1987 aaO), daß aber durch

eine Formularklausel letztlich in das Belieben des Vermieters gestellt wird, ob er die erforderliche Erlaubnis erteilt oder nicht.

Gerade bei der Geschäftsraummiete, bei der langfristige Verträge üblich sind und das Risiko für den geschäftlichen Erfolg allein der Mieter trägt (vgl. dazu BGH, Urteil vom 1. Juli 1981 - VIII ZR 192/80 - NJW 1981, 2405, 2406 m.w.N.), hat dessen Interesse erhebliches Gewicht, im Falle unvorhergesehener wirtschaftlicher Entwicklungen Verluste, die wegen einer nicht mehr sinnvollen Nutzbarkeit der Räume drohen, durch eine Untervermietung abwenden oder mindern zu können. Das Interesse des Vermieters wird in diesem Fall nach der gesetzlichen Regelung hinreichend dadurch gewahrt, daß er bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Untermieters die Erlaubnis versagen und seinen Mieter am Verträge festhalten kann. Demgemäß hat der Senat bereits eine Formularklausel für bedenklich gehalten, wonach der Vermieter unter keinen Umständen verpflichtet sei, einen vom Mieter angebotenen Nachmieter zu akzeptieren (vgl. Urteil vom 29. April 1992 - XII ZR 221/90 - ZMR 1993, 57).

Die Interessenlage ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht vergleichbar mit dem Fall des Finanzierungsleasingvertrages. Dort dient die Vereinbarung einer Mindestmietzeit der Amortisation der Gesamtkosten des Leasinggebers. Die Zulassung der Sonderkündigung aus § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB hätte zur Folge, daß dem Leasinggeber der Finanzierungsaufwand einschließlich des kalkulierten anteiligen Gewinns nicht voll zufließen würde (vgl. BGHZ 112, 65, 72). Eine ähnliche Verschlechterung der Rechtsposition des Vermieters bringt bei der Geschäftsraummiete das Son-

derkündigungsrecht des Mieters nicht mit sich. Das vom Berufungsgericht hervorgehobene Interesse des Vermieters an der Instandhaltung der Mieträume wird im Falle der Untervermietung etwa dadurch gewahrt, daß der Hauptmieter gemäß § 549 Abs. 3 BGB für das Verhalten des Untermieters in diesem Rahmen verantwortlich bleibt. Ist zu befürchten, daß das Mietobjekt durch den Untermieter übermäßig abgenutzt wird, liegt in dessen Person ein wichtiger Grund für die Versagung der Erlaubnis vor. Dem Interesse des Vermieters kommt auch nicht das gleiche Gewicht zu wie demjenigen des Mieters an der Abwendung von Nachteilen, die bis hin zur Bedrohung der geschäftlichen Existenz gehen können. Soweit die Revisionserwiderung auf den möglichen Verlust von Sicherheiten an den vom Mieter eingebrachten Sachen hinweist (§ 559 BGB), ist dies keine typische Folge der Untervermietung; im Einzelfall mag es einen wichtigen Grund für die Versagung der Erlaubnis darstellen, wenn die Erteilung eine erhebliche Schmälerung vorhandener Sicherheiten aus dem Vermieterpfandrecht nach sich ziehen würde.

Beim Pachtverhältnis ist das Sonderkündigungsrecht durch § 584a Abs. 1 BGB ausgeschlossen und eine Unterverpachtung grundsätzlich unzulässig (vgl. Ermann/Jendrek BGB 9. Aufl. § 584a Rdn. 2). Der Pächter kann somit nicht damit rechnen, auf Unterverpachtung ausweichen zu können. Ist hingegen bei der Geschäftsraummiete die Untervermietung zulässig, wenn auch nur mit Erlaubnis des Vermieters, kann der Mieter die berechtigte Erwartung hegen, daß ihm diese bei gegebenem Anlaß erteilt wird, sofern nicht sachliche Gründe entgegenstehen. Wenn die Nichterteilung sanktionslos in das Belieben des Vermieters gestellt ist, hat der Mieter auch eine willkürliche Entscheidung in diesem Rahmen hinzu-

nehmen. Es besteht ferner die Gefahr, daß der Vermieter die Erteilung der Erlaubnis von der Gewährung zusätzlicher Vorteile abhängig macht, auf die er an sich keinen Anspruch hat. Dies alles hat eine erhebliche Schlechterstellung des Mieters gegenüber der Regelung des Gesetzes zur Folge. Demgegenüber stellt die Regelung des § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB auch im Bereich der Geschäftsraummiete insgesamt einen ausgewogenen Interessenausgleich dar, der empfindlich zum Nachteil des Mieters gestört wird, wenn ihm das Sonderkündigungsrecht im Falle der Versagung der - nicht von vornherein ausgeschlossenen - Untermieterlaubnis genommen wird. Soll dieses Kündigungsrecht im Einzelfall abbedungen werden, so kann das nur durch eine Individualvereinbarung geschehen, nicht im Rahmen einer Vielzahl von Klauseln eines Formularvertrages, deren volle Tragweite bei Vertragsschluß auch im Geschäftsverkehr nicht immer übersehen wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich somit, daß Satz 3 der strittigen Formularklausel die Beklagte unangemessen benachteiligt und daher gemäß § 9 AGBG unwirksam ist.

2. Kann somit das angefochtene Urteil mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben, steht damit noch nicht fest, daß die Kündigung der Beklagten berechtigt war. Die Revisionserwiderung weist mit Recht darauf hin, daß das Berufungsgericht zu der zwischen den Parteien umstrittenen Frage, ob der Kläger überhaupt als Verwender des Mietvertragsformulars angesehen werden kann, wie es in § 9 AGBG vorausgesetzt ist, bisher keine ausreichenden Feststellungen getroffen hat. Es hat hierzu ausgeführt, es sei unerheblich, ob das Formular aus der Sphäre des Klägers oder der Beklagten stamme. Die Rolle des Verwenders sei der Partei zuzuweisen, zu deren Gunsten die vorformulierte Rege-

lung sich auswirke. Unzweifelhaft habe der Ausschluß des Kündigungsrechts den Interessen des Klägers dienen sollen, der damit insoweit Verwender sei.

Diese Ausführungen begegnen durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Aus dem Inhalt von Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf die Verwendereigenschaft zu schließen und jeweils denjenigen Vertragspartner als Verwender anzusehen, den die einzelne Klausel begünstigt, ist mit der Systematik und dem Regelungszweck des Gesetzes unvereinbar; das Unwerturteil aus § 9 AGBG beruht wesentlich auf der Inanspruchnahme einseitiger Gestaltungsmacht in der Weise, daß der benachteiligten Vertragspartei vorformulierte Bedingungen "gestellt" worden sind (vgl. dazu BT-Drucks. 7/3919 S. 15; BGH, Urteil vom 30. Juni 1994 - VII ZR 116/93 - NJW 1994, 2825, 2826 m.N.; Ulmer/Brandner/Hensen aaO § 1 Rdn. 29; Roth BB 1987, 977, 979 ff; kritisch zum Berufungsurteil auch Heinrichs NJW 1995, 1395, 1396). Zwar wird der Vermieter in der Regel Verwender des Vertragsformulars sein, aber es kann auch - z.B. bei entsprechender Marktstärke - der Mieter sein (vgl. Stornel aaO Teil I 313). Im vorliegenden Fall hat der in erster Instanz einvernommene Zeuge Dr. S. ausgesagt, daß das beim Abschluß benutzte Vertragsformular von der Maklerfirma A. übersandt worden sei. In zweiter Instanz haben die Parteien demgemäß im wesentlichen darum gestritten, wem die Handlungsweise der Maklerin zuzurechnen sei. Insoweit kommt es aber nicht entscheidend darauf an, mit welcher Partei die Maklerin in Vertragsbeziehungen stand, sondern darauf, auf wessen Initiative es zurückzuführen war, daß die Maklerin das Vertragsformular vorgeschlagen hat (vgl. Bub in Bub/Treier aaO Teil II 371). Dies wird das Berufungsgericht noch aufklären müssen. Wäre nicht auszuschließen, daß die

Beklagte selbst die Zugrundelegung des Vertragsformulars veranlaßt und damit - möglicherweise unbewußt - eigenen Interessen zuwider gehandelt hätte, könnte sie den Schutz des Gesetzes nicht in Anspruch nehmen. Insoweit verbleibende Zweifel gingen zu ihren Lasten, weil sie insoweit beweisbelastet ist (vgl. BGHZ 118, 229, 238).

Von dem Erfordernis des "Stellens" des Vertragsformulars durch den Kläger kann hier nicht deswegen abgesehen werden, weil die - innerstaatlich zwar noch nicht umgesetzte, inzwischen aber bei der Gesetzesauslegung zu berücksichtigende (EuGH NJW 1994, 2473) - EG-Richtlinie über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen vom 5. April 1993 dieses Erfordernis nicht kennt (vgl. dazu Palandt/Heinrichs aaO Anhang nach AGBGB § 30 Rdn. 19 f). Denn jedenfalls fällt die Beklagte als Handelsgesellschaft nicht in den Schutzbereich dieser Richtlinie (vgl. Art. 2 Buchstabe b: Verbraucher sind nur natürliche Personen).

3. Die Beklagte hat u.a. vorgetragen und unter Beweis gestellt, der Kläger habe sich am 15. Januar 1992 zunächst damit einverstanden erklärt, bei Stellung eines akzeptablen Nachmieters die Beklagte vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen, dann aber sein Einverständnis widerrufen und die bereits erwähnte Abfindung gefordert. Sollte dieser Vortrag erweislich sein, wäre dieses Verhalten unter dem Gesichtspunkt eines wichtigen Grundes zur außerordentlichen Kündigung (§ 554a BGB) zu würdigen. Die Revision rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus diesen Vortrag nicht übergehen durfte. Soweit im weiteren Verfahren sich die Kündigung der Beklagten nicht schon aus ande-

rem Grunde als berechtigt erweist, wird das Berufungsgericht auch dem nachzugehen haben.

II.

Die Anschlußrevision des Klägers ist unzulässig.

Das Berufungsgericht hat die Revision im Umfang der Verurteilung der Beklagten zugelassen (Mietzins für die Zeit von Juli bis September 1992). Nur insoweit hat es der Sache im Hinblick auf die oben zu I 1 behandelte Rechtsfrage grundsätzliche Bedeutung beigemessen, wie im letzten Absatz der Entscheidungsgründe deutlich gemacht wird. Die Anschlußrevision will demgegenüber geltend machen, daß der Beklagte auch für die Zeit von Oktober 1992 bis April 1993 zur Zahlung von Mietzins hätte verurteilt werden müssen, und zwar aus Gründen, die die Zulassungsfrage nicht berühren.

Die vom Berufungsgericht vorgenommene Beschränkung der Revisionszulassung ist wirksam. Die Zulassung der Revision kann auf die Prozeßpartei beschränkt werden, zu deren Ungunsten die als grundsätzlich angesehene Rechtsfrage entschieden worden ist (vgl. BGHZ 7, 62, 63; Zöller/Gummer ZPO 19. Aufl. § 546 Rdn. 44). Eine Zulassungsbeschränkung kann nicht dadurch umgangen werden, daß der nicht zugelassene Streitgegenstand durch Anschlußrevision zur Entscheidung des Revisionsgerichts gestellt wird (vgl. BGH, Beschluß vom 21. Mai 1968 - VI ZR 27/68 - NJW 1968, 1476, 1477; BGHZ 111, 158, 166 f). Vorliegend kann zwar nicht davon ausgegangen werden, daß die Mietzinsforderung des Klägers für

die Zeit von Oktober 1992 bis April 1993 einen anderen Streitgegenstand betrifft als diejenige, die Gegenstand der zugelassenen Revision ist. Nach dem Sinn und Zweck des § 546 ZPO ist das aber nicht erforderlich; es genügt vielmehr, daß die Zulassungsbeschränkung einen Teil des prozessualen Anspruchs herausgreift, soweit die Sache nur hinsichtlich dieses Teils grundsätzliche Bedeutung hat und die Entscheidung über diesen Teil gesondert und unabhängig von dem übrigen Teil ergehen kann (vgl. BGH, Urteil vom 25. April 1995 - VI ZR 272/94 - zur Veröffentlichung vorgeesehen; Stein/Jonas/Grunsky ZPO 21. Aufl. § 556 Rdn. 5). So liegt der Fall hier. Wegen der Zulassungsbeschränkung ist der Revisionsinstanz nur der Mietzinsanspruch des Klägers für die Zeit von Juli bis September 1992 angefallen. Die unselbständige Anschlußrevision ist kein Rechtsmittel, sondern nur ein Antrag innerhalb der vom Revisionsführer eingelegten Hauptrevision. Soweit der Kläger mit der Anschluß-

revision eine Verurteilung der Beklagten zur Mietzinszahlung für die nachfolgenden Monate bis April 1993 erstrebt, ist dieser Rahmen nicht eingehalten mit der Folge, daß seine Anschlußrevision unzulässig ist.

Blumenröhr

Krohn

Zysk

Gerber

Sprick