



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 374/13

vom

11. März 2014

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. März 2014 durch die Richterin Dr. Milger als Vorsitzende, die Richterin Dr. Hessel, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

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. Auch eine mit der hier vorliegenden Konstellation vergleichbare Fallgestaltung (separate Vertragsurkunde für die auf demselben Grundstück wie die Wohnung gelegene Garage sowie Vereinbarung unterschiedlicher Kündigungsfristen für Wohnung und Garage) war bereits Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung (Senatsbeschluss vom 8. Oktober 2013 - VIII ZR 254/13, GE 2013, 1650). Die Sache hat daher weder grundsätzliche Bedeutung noch füllt sie einen der weiteren in § 543 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe aus.
2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat der Klage auf Herausgabe der Garage zu Recht stattgegeben, weil die von den Klägern am 29. November 2011 ausgesprochene Kündigung das Mietver-

hältnis über die Garage zum 29. Februar 2012 beendet hat. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass es sich bei den am 22. März 1991 und - nach Vergrößerung der Wohnung - am 1. Juli 1999 erneut über die Wohnung abgeschlossenen Mietverträgen und dem weiteren Vertrag vom 1. September 1995 über die Anmietung einer Garage um separate und somit auch getrennt kündbare Verträge handelt, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

3 Wie der Senat bereits entschieden hat (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 251/10, aaO Rn. 13; Senatsbeschluss vom 8. Oktober 2013 - VIII ZR 254/13, aaO Rn. 3 f.), spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag 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.

4 Die Würdigung des Berufungsgerichts, dass die in dem Mietvertrag über die Garage enthaltene, von den Bestimmungen des Wohnraummietvertrags abweichende Bestimmung über die Kündigung auf den Willen der Parteien schließen lasse, zwei separate und somit auch gesondert kündbare Verträge abzuschließen, liegt nahe. Insbesondere stellt das Berufungsgericht zutreffend darauf ab, dass die Parteien nach Abschluss des Garagenmietvertrags wegen nachträglicher Vergrößerung der von der Beklagten angemieteten Wohnung erneut einen schriftlichen Wohnungsmietvertrag abgeschlossen haben, in dem die auf eine Garage hindeutenden Formularbestimmungen gestrichen worden sind. Die Revision zeigt einen Rechtsfehler nicht auf, sondern setzt lediglich ihre eigene abweichende Würdigung an die Stelle der Würdigung des Berufungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbeachtlich.

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

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Berlin-Neukölln, Entscheidung vom 01.11.2012 - 7 C 160/12 -

LG Berlin, Entscheidung vom 15.05.2013 - 65 S 46/13 -