BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

II ZR 159/09

vom

26. April 2010

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 745 Abs. 1

a) Die Kündigung eines Mietverhältnisses über ein gemeinschaftliches Grundstück kann Gegenstand einer Verwaltungsentscheidung sein, die unter den Voraussetzungen des § 745 Abs. 1 BGB mehrheitlich getroffen werden kann.

b) Ist eine mehrheitlich beschlossene Kündigung der Miteigentümergemeinschaft im Außenverhältnis zum Mieter unwirksam, steht dies ihrer Beurteilung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinn von § 745 Abs. 1 BGB jedenfalls dann nicht entgegen, wenn die Rechtslage bei der Beschlussfassung auch nach Einholung anwaltlichen Rates nicht zuverlässig einzuschätzen war.

BGH, Beschluss vom 26. April 2010 - II ZR 159/09 - OLG Schleswig
LG Kiel

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 26. April 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Goette und die Richter Dr. Strohn, Dr. Reichart, Dr. Drescher und Bender

einstimmig beschlossen:

1. Der Kläger wird darauf hingewiesen, dass der Senat beabsichtigt, die Revision gemäß § 552 a ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

2. Der Streitwert wird für das Revisionsverfahren auf 20.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

1 Das Berufungsgericht hat die Revision zu Unrecht zugelassen. Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision nach § 543 ZPO liegen nicht vor. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

2 1. Zulassungsgründe liegen nicht vor.

3 a) Es entspricht höchstrichterlicher Rechtsprechung und allgemeiner Auffassung in der Literatur, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses über ein gemeinschaftliches Grundstück Gegenstand einer Verwaltungsentscheidung sein kann, die unter den Voraussetzungen des § 745 Abs. 1 BGB mehrheitlich getroffen werden kann (vgl. BGH, Beschl. v. 30. Januar 1951 - V BLw 36/50, LM Nr. 1 zu § 2038 BGB; Urt. v. 11. November 2009 - XII ZR 210/05, WM 2010, 429, 431 Tz. 20, 26; v. 28. April 2006 - LwZR 10/05, NJW 2007, 150, 151

Tz. 18, jeweils zur Miterbengemeinschaft; OLG Düsseldorf NJW-RR 1998, 11; Palandt/Sprau, BGB 69. Aufl. § 745 Rdn. 2, MünchKommBGB/K. Schmidt, 5. Aufl. §§ 744, 745 Rdn. 5, Staudinger/Langhein, BGB Neubearbeitung 2008 § 745 Rdn. 6; Soergel/Hadding, BGB 12. Aufl. § 745 Rdn. 2; RGRK/v. Gamm, BGB 12. Aufl. § 745 Rdn. 7). Die von der Revision herangezogene Entscheidung (BGH, Urt. v. 28. April 2006 - LwZR 10/05 aaO) gibt zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlass. Dass der Senat für Landwirtschaftssachen in diesem Urteil - in Abkehr von seiner früheren Rechtsprechung (BGH, Beschl. v. 30. Januar 1951 - V BLw 36/50, LM Nr. 1 zu § 2038 BGB) - die Kündigung eines Pachtverhältnisses als Verfügung im Sinne von § 2040 Abs. 1 BGB qualifiziert hat, ist im vorliegenden Zusammenhang ohne Bedeutung. Denn es entspricht höchstrichterlicher Rechtsprechung (BGHZ 101, 25, 26 f.; 140, 63, 68; BGHZ 164, 181, 184 f. zur Miterbengemeinschaft) und allgemeiner Meinung (RGRK/v. Gamm aaO § 746 Rdn. 7; MünchKommBGB/K. Schmidt aaO §§ 744, 745 Rdn. 4; Staudinger/Langhein aaO § 744 Rdn. 9; Saenger in BGB Handkommentar 5. Aufl. § 745 Rdn. 3; Schnorr, Die Gemeinschaft nach Bruchteilen [§§ 741-758 BGB], zugl. Habilitationsschrift [2004], S. 218 f.; Schütte, NJW 2007, 152), dass Verfügungsgeschäfte zu den Verwaltungsmaßnahmen im Sinne von §§ 745 Abs. 1 BGB zählen können. Davon abgesehen war Gegenstand der genannten Entscheidung die - dort offen gelassene und zwischenzeitlich vom XII. Zivilsenat (BGH, Urt. v. 11. November 2009 - XII ZR 210/05, WM 2010, 429, 431 Tz. 26 ff.) entschiedene - Frage, ob die Kündigung eines Pachtvertrags über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück im **Außenverhältnis** von allen Miterben gemeinschaftlich erklärt werden muss oder ob ein von den Miterben (Gemeinschaftern) mehrheitlich gefasster Kündigungsbeschluss die Mehrheit auch berechtigt, diesen für die Gemeinschaft im Außenverhältnis umzusetzen. Darum geht es hier jedoch nicht. Vielmehr ist im vorliegenden Fall die - das **Innenverhältnis** der Gemeinschaft betreffende -

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

Frage zu entscheiden, ob die mehrheitlich gefassten Beschlüsse, die Mietverhältnisse zu kündigen und von den Mieterinnen Räumung des Mietobjekts zu verlangen, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung betrafen und wirksam waren.

4 b) Die Frage, ob eine etwaige Unwirksamkeit der Kündigungen im Außenverhältnis zu den Mieterinnen dazu führt, dass die Kündigungen keine Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung darstellen, ist ebenfalls nicht allgemein klärungsfähig. Wann eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung vorliegt und in welchen Grenzen Mehrheitsentscheidungen gemäß § 745 Abs. 1 BGB überprüfbar sind, ist abstrakt geklärt. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, hängt von den Umständen des einzelnen Falles ab und ist einer abstrakt-generellen Klärung nicht zugänglich.

5 c) Da sich die Revision ohne Erfolg gegen die Annahme des Berufungsgerichts wendet, die Kündigungen entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung, ohne dass es darauf ankomme, ob sie gegenüber den Mieterinnen wirksam seien (vgl. unten II. 2 c), scheiden etwaige Zulassungsgründe in diesem Zusammenhang mangels Entscheidungserheblichkeit von vornherein aus.

6 II. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

7 1. Die Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der mit Mehrheit der Bruchteilseigentümer gefassten Beschlüsse ist gem. § 256 ZPO zulässig. Zwar ist die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Beschlüssen im Recht der Gemeinschaft nicht geregelt. Nach allgemeiner Auffassung kann aber auf Feststellung der Unwirksamkeit geklagt werden (vgl. BGH, Sen.Urt. v. 14. November 1994 - II ZR 209/93, ZIP 1995, 649, 651 a.E.; BayObLG, NJW-RR 1995, 588, 589; Palandt/Sprau aaO § 745 Rdn. 1; Staudinger/Langhein aaO § 745 Rdn. 48; MünchKommBGB/K. Schmidt aaO §§ 744, 745 Rdn. 33).

8 2. Das Berufungsgericht (NZG 2010, 103) hat zu Recht angenommen, dass die Entscheidung, die Mietverträge zu kündigen, eine Maßnahme ordnungsgemäßer Benutzung und Verwaltung gem. § 745 Abs. 1 BGB darstellt, die mehrheitlich beschlossen werden konnte.

9 a) Ein Mehrheitsbeschluss, die Mietverhältnisse zu kündigen, war nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil der Abschluss der Mietverträge auf einer einstimmig beschlossenen Benutzungsregelung beruhte (vgl. dazu MünchKommBGB/K. Schmidt aaO §§ 744, 745 Rdn. 17; Staudinger/Langhein aaO § 744 Rdn. 15 m.w.Nachw.; RGRK/v. Gamm aaO §§ 745, 746 Rdn. 4). Eine einstimmige Benutzungsregelung ergibt sich weder aus dem "Familienvertrag" von 1968, mit dem den Beklagten Bruchteilseigentum übertragen und der Mutter der Nießbrauch eingeräumt worden ist, noch aus den mehr als zwanzig Jahre später von der Mutter der Parteien als Nießbraucherin ohne Beteiligung der Beklagten geschlossenen Mietverträgen. Wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, lässt sich dem Vertrag von 1968 keine Verpflichtung der Beklagten entnehmen, den Café- und Konditoreibetrieb dauerhaft an dem Standort in der H. straße zu erhalten.

10 b) § 745 Abs. 3 BGB steht einer Mehrheitsentscheidung, die Mietverhältnisse zu kündigen, ebenfalls nicht entgegen.

11 Die Kündigung der Mietverhältnisse führt nicht zu einer - der einstimmigen Beschlussfassung vorbehaltenen - wesentlichen Veränderung des gemeinschaftlichen Grundstücks gemäß § 745 Abs. 3 Satz 1 BGB. Durch die Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse wird weder die Gestalt noch die Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Gegenstandes erheblich verändert (BGH, Sen.Urt. v. 14. November 1994 aaO ZIP 1995, 649, 650). Denn es bleibt den Gemeinschaftern unbenommen, die betreffenden Räume wieder so zu vermieten, dass das Grundstück nicht wesentlich verändert wird.

12 Ebenso wenig wird durch die Kündigungen die Stellung des Klägers als Bruchteilseigentümer beeinträchtigt, § 745 Abs. 3 Satz 2 BGB. Das Gegenteil ist der Fall. Erzielt nach Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse die Eigentümergemeinschaft durch eine Neuvermietung der Räume zu dann marktgerechten Bedingungen höhere Mieterträge, ist auch der Anteil des Klägers an den Nutzungen höher. Dass der Kläger wegen seiner gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an den Mieterinnen ein Interesse daran haben kann, die Mieten möglichst gering zu halten, berührt seine Stellung als Miteigentümer nicht.

13 c) Vergeblich wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Beschlüsse, die Mietverhältnisse zu kündigen, auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen haben, wenn die Kündigungen im Außenverhältnis zu den Mieterinnen unwirksam gewesen sein sollten.

14 Ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 745 Abs. 1 BGB entsprechen nicht nur notwendige Maßregeln nach § 744 Abs. 2 BGB, sondern alle Maßnahmen, die nach den individuellen Gegebenheiten im Zeitpunkt der Beschlussfassung vernünftig erscheinen. Eine allgemeine Zweckmäßigkeits- oder Inhaltskontrolle, bei der die Minderheit oder das Gericht die Auffassung der Mehrheit ersetzen könnte, findet nicht statt (vgl. MünchKommBGB/K. Schmidt aaO §§ 744, 745 Rdn. 22; Staudinger/Langhein aaO § 745 Rdn. 5; RGRK/v. Gamm aaO § 746 Rdn. 5; Soergel/Hadding aaO § 745 Rdn. 8).

15 Jedoch dürfen die berechtigten Interessen der Minderheit nicht übergangen werden (vgl. Staudinger/Langhein aaO § 745 Rdn. 5). Nach diesen Maßstäben handelte es sich bei den beschlossenen Kündigungen um Maßnahmen nach § 745 Abs. 1 BGB. Die Kündigung der bestehenden Mietverhältnisse war wirtschaftlich vernünftig, weil der Gemeinschaft hierdurch die Möglichkeit eröffnet wurde, die Räume anderweitig zu vermieten und künftig für die Bruchteilsgemeinschaft marktgerechte Mieterträge zu erzielen.

16 Ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Kündigung der Mietverhältnisse vorlagen, bedarf im vorliegenden Zusammenhang keiner Entscheidung. Denn die Vertragswidrigkeit mehrheitlich beschlossener Maßnahmen im Außenverhältnis steht ihrer Beurteilung als Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinn von § 745 Abs. 1 BGB jedenfalls dann nicht entgegen, wenn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtslage auch nach Einholung von Rechtsrat nicht zuverlässig einzuschätzen war. Könnten vernünftige Maßnahmen nur dann mehrheitlich beschlossen werden, wenn ihre Umsetzung rechtlich unzweifelhaft ist, liefe dies auf eine - die Entscheidungsbefugnisse der Mehrheit weitgehend einschränkende - unzulässige Zweckmäßigkeitskontrolle hinaus.

17 Dass eine etwaige Unwirksamkeit der Kündigungen für die Beklagten bei der Beschlussfassung nicht ohne weiteres erkennbar war, ist schon daraus ersichtlich, dass mehrere Gerichte diese Frage unterschiedlich beurteilt haben.

18 Anders als die Revision meint, waren die Beklagten nicht gehalten, vorab - verbindlich - klären zu lassen, ob die Eigentümergemeinschaft gegenüber den Mieterinnen zur Kündigung berechtigt war. Eine derartige Verpflichtung scheidet schon deshalb aus, weil die hier allein in Betracht kommende Kündigungsmöglichkeit gemäß § 1056 Abs. 2 BGB nach der Aufforderung der Mieterinnen, innerhalb der gesetzten Frist von etwa zwei Wochen zu erklären, ob von dem in dieser Vorschrift geregelten Kündigungsrecht Gebrauch gemacht werde, zeitlich beschränkt war (§ 1056 Abs. 3 BGB), und eine vorherige gerichtliche Entscheidung der Frage, ob die Kündigungen zulässig waren, somit nicht abgewartet werden konnte.

19 d) Nach den dargelegten Grundsätzen begegnen auch die mehrheitlich gefassten Beschlüsse zur Durchsetzung der Räumung gegen die Mieterinnen keinen Bedenken. Um das Grundstück neu zu vermieten, muss es geräumt

werden. Da die Klage, mit denen sich die Mieterinnen gegen die Kündigungen zur Wehr gesetzt hatten, in erster Instanz abgewiesen worden und hierdurch die Rechtsauffassung der Beklagten bestätigt worden war, durften die Beklagten bei der Beschlussfassung über diese Maßnahmen ohne weitere Prüfung von der Rechtswirksamkeit der Kündigungen ausgehen.

Goette Strohn Reichart

Drescher Bender

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss vom 28. Juni 2010 erledigt worden.

Vorinstanzen:
LG Kiel, Entscheidung vom 25.07.2008 - 13 O 221/05 -
OLG Schleswig, Entscheidung vom 29.05.2009 - 4 U 100/08 -