BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 124/03

Verkündet am:
3. März 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

MiethöheRegG § 2;
BGB § 242 Cd

Zur Frage, ob ein Mieterhöhungsverfahren allein gegen den in der gemeinsam angemieteten Wohnung verbleibenden Mieter durchgeführt werden kann, wenn der aus der Wohnung ausgezogene Ehegatte mit dem Vermieter seine Entlassung aus dem Mietverhältnis vereinbart hat und nur der andere Ehegatte seitdem die Wohnung nutzt und die Miete zahlt.

BGH, Urteil vom 3. März 2004 - VIII ZR 124/03 - LG Krefeld
AG Kempen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld vom 26. März 2003 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von dem Beklagten Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Der Beklagte und seine frühere Ehefrau mieteten von der verstorbenen Rechtsvorgängerin der Klägerin im Jahre 1992 eine Wohnung in K. zu einem Mietzins von 500,- DM zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung. Nachdem die Eheleute sich getrennt hatten, zog die Ehefrau des Beklagten aus der gemeinsam bewohnten Wohnung aus und kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 11. Oktober 1995. Zudem vereinbarte sie mit der Klägerin, daß das Mietverhältnis zwischen ihnen beendet sei. Der Beklagte bewohnte die

Mietwohnung im folgenden allein und zahlte die Miete. Die Ehe wurde im Jahre 2001 geschieden.

Mit Schreiben vom 28. April 1998, das allein an den Beklagten gerichtet war, verlangte die Klägerin von dem Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete auf 620,- DM zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung ab 1. Juli 1998. Der Beklagte erteilte die Zustimmung nicht.

Das Amtsgericht hat der fristgemäß erhobenen Klage auf Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses von 500,- DM (255,65 €) auf 620,- DM (317,- €) in Höhe eines Betrags von monatlich 49,08 € auf 304,73 € ab dem 1. Juli 1998 stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten durch Versäumnisurteil zurückgewiesen und das Versäumnisurteil sodann aufrechterhalten. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Mieterhöhungsklage sei zulässig, da auf Beklagtenseite keine notwendige Streitgenossenschaft bestehe. Die Ehefrau des Beklagten sei im Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens bereits aus dem Mietverhältnis entlassen gewesen. Hierzu habe es einer Zustimmung des Beklagten nicht bedurft. Der Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses stehe dem nicht entgegen; er sei kein Selbstzweck. Eine Aufspaltung des Mietverhältnisses müsse nur dann verhindert werden, wenn einem der daran Beteiligten (wirtschaftliche oder

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

rechtliche) Nachteile aus dem Ausscheiden eines anderen Beteiligten erwachsen könnten; es sei in jedem Einzelfalle zu untersuchen, ob und gegebenenfalls welche Interessen einer Mietvertragspartei durch das Ausscheiden einer anderen Vertragspartei betroffen seien.

Im vorliegenden Falle habe keiner der Beteiligten ein schützenswertes Interesse daran, daß die frühere Ehefrau des Beklagten formell in der Mieterstellung verbleibe. Die Klägerin habe durch die Entlassungserklärung auf die Geltendmachung ihres an sich schützenswerten Interesses an einem weiteren Schuldner verzichtet. Der Beklagte seinerseits habe keinen wirtschaftlichen Vorteil, da ihm ein Ausgleichsanspruch nach § 426 Abs. 1 BGB gegen seine frühere Ehefrau nicht zustehe, nachdem er die gemietete Ehewohnung mehr als drei Jahre lang allein bewohnt habe.

Die Klage sei auch begründet. Das Mieterhöhungsverlangen sei dem Beklagten innerhalb der Frist des § 2 Abs. 4 MHG zugegangen, wie die erstinstanzliche Beweisaufnahme ergeben habe; soweit der Beklagte den Zugang weiterhin bestreite, erschüttere dies den erbrachten Beweis nicht.

II.

Dies hält der rechtlichen Überprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

1. Zutreffend geht die Revision davon aus, daß ein Mieterhöhungsverfahren, das vorliegend den Voraussetzungen des § 2 MHG unterliegt, da das Mieterhöhungsverlangen vom 28. April 1998 vor dem 1. September 2001 zugegangen ist (Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB), nicht gegen einen von mehreren Mietern allein durchgeführt werden kann. Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 MHG ist der

Zustimmungsanspruch nach Absatz 1 "dem Mieter" gegenüber geltend zu machen. Hat eine Personenmehrheit eine Sache gemietet, sind gegenüber dem Mieter abzugebende Erklärungen an alle Mitmieter zu richten; dies folgt aus der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses und daraus, daß alle Mitmieter gemeinschaftlich die Mieterseite des bestehenden Mietverhältnisses bilden (Senat, Rechtsentscheid vom 10. September 1997, BGHZ 136, 314, 323 betreffend § 2 MHG; vgl. auch Senatsurteil BGHZ 144, 370, 379 betreffend die Kündigung eines Leasingvertrags). Erhebt der Vermieter Klage auf Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, ist ein Fall der notwendigen Streitgenossenschaft nach § 62 Abs. 1, 2. Alt. ZPO gegeben, wenn mehrere Personen Mieter sind, da diese die Zustimmung nur gemeinschaftlich erteilen können (KG, NJW-RR 1986, 439, 440; Fischer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., VIII Rdnr. 56; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., I Rdnr. 15; Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 558 b Rdnr. 7; Staudinger/Emmerich (2003), § 558 a Rdnr. 6; Stein/Jonas/Bork, ZPO, 21. Aufl., § 62 Rdnr. 20). Die nur gegen einen Streitgenossen erhobene Klage ist grundsätzlich als unzulässig abzuweisen (BGHZ 36, 187, 191; BGHZ 92, 351, 353; BGH, Urteil vom 26. Oktober 1990 - V ZR 105/89, NJW-RR 1991, 333 = WM 1991, 239 unter II 1 b; Bork, aaO, Rdnr. 25 m.w.Nachw.). Hiervon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

2. Es kann offenbleiben, ob die frühere Ehefrau des Beklagten wirksam aus dem Mietverhältnis entlassen wurde, wie das Landgericht angenommen hat. Die Revision bleibt ohne Erfolg, da dem Beklagten gegenüber dem Mieterhöhungsverlangen der Klägerin die Berufung darauf verwehrt ist, er sei nicht Alleinmieter der Wohnung (§ 242 BGB).

a) Nach überwiegender Auffassung, die die Revision sich zu eigen macht, bedarf ein zwischen Vermieter und einem Mitmieter geschlossener Auf-

hebungsvertrag zu seiner Wirksamkeit auch der Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters (BayObLG, WuM 1983, 107, 108; OLG Koblenz, NJW 1984, 244; LG Heidelberg, WuM 1993, 342; Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., Vor § 535 Rdnr. 230; Börstinghaus in Schmidt-Futterer, aaO, Vor § 558 Rdnr. 48; MünchKommBGB/Voelskow, 3. Aufl., §§ 535, 536 Rdnr. 12; Staudinger/Emmerich, aaO, Vorbem zu § 535 Rdnr. 79, 87, vgl. andererseits jedoch aaO, § 558 a Rdnr. 7; Sternel, aaO, III Rdnr. 338; Palandt/Heinrichs, aaO, § 311 Rdnr. 7). Tatsachen, die darauf schließen lassen, daß der Beklagte seine Zustimmung zu der mit der Klägerin vereinbarten Entlassung seiner Ehefrau aus dem Mietverhältnis - gegebenenfalls im Wege schlüssigen Verhaltens - erteilt hat, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.

Nach anderer Auffassung ist die Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters im Außenverhältnis zwischen Mieter- und Vermieterseite nicht Wirksamkeitsvoraussetzung, sondern lediglich Voraussetzung einer Enthaftung im Innenverhältnis der früheren Mitmieter untereinander (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl., Rdnr. 1022; nicht eindeutig Kloster-Harz/M. Schmid, Ehewohnung - Partnerwohnung - Wohngemeinschaften, 1999, Rdnr. 2054). Hiernach wäre die frühere Ehefrau des Beklagten aus dem Mietverhältnis entlassen worden.

b) Einer Entscheidung dieser Streitfrage bedarf es nicht. Der Beklagte kann sich gegenüber dem Mieterhöhungsverlangen der Klägerin nicht darauf berufen, daß er der Entlassung seiner früheren Ehefrau aus dem Mietverhältnis nicht zugestimmt hat. Sein Beharren auf dem von ihm angenommenen Zustimmungserfordernis stellt sich unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) als unzulässige Rechtsausübung dar. Eine Rechtsausübung ist - auch ohne daß die Voraussetzungen des § 226 BGB vorliegen - mißbräuchlich, wenn sie beachtliche Interessen eines anderen verletzt,

ihr aber kein schutzwürdiges Eigeninteresse zugrunde liegt (BGH, Urteil vom 24. Februar 1994 - IX ZR 120/93, NJW 1994, 1351 = WM 1994, 623 unter II 2 m.w.Nachw.; vgl. auch BGH, Urteil vom 25. November 1999 - VII ZR 22/99, WM 2000, 182 = NJW-RR 2000, 1220 unter II 2 c; Palandt/Heinrichs, aaO, § 242 Rdnr. 50; MünchKommBGB/Roth, 4. Aufl., § 242 Rdnr. 537 f., 551 ff.).

Jedenfalls in diesem Zusammenhang erweist sich die vom Berufungsgericht vorgenommene Interessenabwägung als zutreffend. Der Vermieter, der einen Aufhebungsvertrag mit einem Mitmieter schließt, hat ein erkennbares Interesse daran, sich hinsichtlich der weiteren Gestaltung des Mietverhältnisses nur noch an den Mieter zu halten, der aus seiner Sicht noch Vertragspartei ist. Soweit der Vermieter Zustimmungsverlangen auf Erhöhung des Mietzinses, Kündigungen und andere Gestaltungserklärungen weiterhin auch an den aus seiner Sicht aus dem Mietverhältnis entlassenen Mieter richten müßte, stünde er zum einen insbesondere dann vor erheblichen praktischen Erschwernissen, wenn der Mieter unbekannten Aufenthalts ist; zum anderen wäre der Vermieter, da seine Erklärungen der Aufhebungsvereinbarung zuwiderliefen, zu einem widersprüchlichen Verhalten gezwungen. Auf der anderen Seite ist es für den in der Wohnung verbleibenden Mieter im Außenverhältnis ohne Bedeutung, ob eine weitere Person Mietpartei ist, da er auch als Gesamtschuldner gegenüber dem Vermieter die ganze Leistung schuldet (§ 421 BGB); sein Interesse an der Erhaltung einer weiteren Vertragspartei beschränkt sich auf eventuelle Ausgleichsansprüche im Innenverhältnis der Mieter.

Unter Berücksichtigung dieser Interessenlage kann es nicht im Belieben des in der Wohnung verbleibenden Mieters stehen, durch Verweigerung der Zustimmung - folgt man der vorstehend unter a) dargestellten, überwiegend vertretenen Auffassung - eine Entlassung des Mitmieters aus dem Mietverhältnis zu verhindern. Im vorliegenden Fall ist ein schutzwürdiges Interesse des

Beklagten daran, sich auf die Mieterstellung seiner früheren Ehefrau zu berufen, weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Das Zusammenleben der Ehepartner ist auf Dauer beendet, ohne daß die Ehefrau die Absicht oder - da sie sich mit dem Vermieter auf eine Aufhebung des Mietverhältnisses geeinigt hatte - die rechtliche Möglichkeit hatte, die Wohnung wieder mit zu nutzen. Der Beklagte hat seit dem Auszug seiner Ehefrau spätestens im Oktober 1995 bis zum Zugang des Mieterhöhungsverlangens vom 28. April 1998 die Wohnung allein bewohnt und seitdem die Miete allein gezahlt. Er hatte damit seit etwa zweieinhalb Jahren die Stellung eines Alleinmieters. Insoweit hat der Beklagte auch nicht vorgetragen, gegen seine frühere Ehefrau Ausgleichsansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht zu haben, wobei offenbleiben kann, ob dies im Verhältnis zur Klägerin eine andere Beurteilung rechtfertigen könnte. Der Beklagte hat sich im übrigen selbst gegenüber der Klägerin darauf berufen, daß er die gemieteten Räume allein bewohnt, indem er in einem weiteren Verfahren gegenüber den seit 1995 erteilten Nebenkostenabrechnungen eingewandt hat, seine Ehefrau und sein Sohn seien nach ihrem Auszug nicht mehr bei den den Abrechnungen zugrundeliegenden Personenzahlen zu berücksichtigen.

Angesichts dieser Umstände stellt sich die Berufung auf die formale Rechtsposition eines Zustimmungserfordernisses als unzulässige Rechtsausübung dar. Der Beklagte muß sich gegenüber dem Mieterhöhungsverlangen der Klägerin so behandeln lassen, als habe er die Zustimmung zu einer Entlassung seiner Ehefrau aus dem Mietverhältnis, soweit erforderlich, erteilt. Das Mieterhöhungsverlangen konnte daher wirksam an den Beklagten allein gerichtet und die Klage allein gegen ihn erhoben werden.

3. Soweit das Berufungsgericht die Klage nach § 2 MHG als begründet angesehen hat, erhebt die Revision keine Beanstandungen; Rechtsfehler sind auch im übrigen nicht ersichtlich.

Dr. Deppert Dr. Beyer Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst