BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 278/13

Verkündet am:
1. Juli 2015
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 1 Satz 1, § 573d Abs. 1, § 1056, § 2135

a) Das Recht des Nacherben, ein vom Vorerben über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück abgeschlossenes und bei Eintritt der Nacherbfolge noch bestehendes Wohnraummietverhältnis außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB zu kündigen, setzt ein berechtigtes Interesse des Nacherben an der Beendigung des Mietverhältnisses voraus (§ 573d Abs. 1, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

b) Dem vorgenannten Kündigungsrecht des Nacherben steht ein im Wohnraummietvertrag zwischen dem Vorerben und dem Mieter vereinbarter Ausschluss des Rechts des Vermieters zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht entgegen.

c) Dem Nacherben ist nach Treu und Glauben eine Kündigung nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB allerdings verwehrt, wenn er entweder unabhängig von §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB persönlich an den Mietvertrag gebunden ist oder er dem Abschluss des Mietvertrags durch den Vorerben zugestimmt hat oder der Abschluss eines für den Vermieter unkündbaren Mietvertrags über den Nacherbfall hinaus einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses entsprochen hat, so dass der Nacherbe gegenüber dem Vorerben verpflichtet gewesen wäre, dem Mietvertrag zuzustimmen (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 50/11, NZM 2012, 558 Rn. 13 mwN).

BGH, Urteil vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 278/13 - LG Darmstadt
AG Bensheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider, Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 14. August 2013 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als bezüglich des Räumungsanspruchs zu ihrem Nachteil entschieden worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger verlangen als Nacherben von der Beklagten die Räumung eines vom Vorerben an die Beklagte vermieteten Einfamilienhauses sowie die Zahlung von Miete.

2 Frau S. G. war Eigentümerin eines Hausgrundstücks mit Einfamilienhaus in Z. . Mit notariellem gemeinschaftlichem Testament vom 15. April 1975 setzte sie ihren Ehemann zum Vorerben und ihre Nichte und ihren Neffen (die Kläger) als Nacherben ein. Nach dem Tod der Frau G. vermietete der Vorerbe das Einfamilienhaus mit Vertrag vom 16. Februar 2009 an

die Beklagte. Gemäß § 3 Abs. 1 des Vertrages ist die monatliche Miete von 675 € auf das im Vertrag angegebene Konto des Vorerben zu zahlen. Die Beklagte verpflichtete sich im Mietvertrag ferner zur Vornahme verschiedener, im Einzelnen bezeichneter Investitionen, denen die Parteien gemäß § 11 Abs. 2 des Mietvertrags einen Wert von 70.000 € zugrunde legten. Das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung ist gemäß § 2 Abs. 2 des Mietvertrags bis zum 29. Februar 2024 ausgeschlossen. Zudem enthält § 3 Abs. 1 des Mietvertrags einen Verzicht des Vermieters auf das Recht zur Erhöhung der Miete bis zum 15. Februar 2024. Aufgrund der vorzunehmenden Investitionen ist die monatliche Miete gemäß § 11 Abs. 3 des Mietvertrags für die Dauer des Ausschlusses der ordentlichen Kündigung auf 225 € verringert und der Mieterin in § 11 Abs. 4 des Mietvertrags für den Fall der vorzeitigen Vertragsbeendigung das Recht zugestanden, pro Monat "des noch zu erfüllenden Vertrages" eine monatliche Abgeltung in Höhe von 450 € zu verlangen.

3 Der Vorerbe verstarb am 28. Dezember 2011 und wurde von seinem Sohn beerbt. Die Kläger teilten der Beklagten am 25. Januar 2012 unter Vorlage des gemeinschaftlichen Testaments aus dem Jahr 1975 mit, dass der Nacherbfall eingetreten sei, und baten sie am 17. Februar 2012, die Miete künftig auf das Konto der Kläger zu überweisen. Die Beklagte forderte die Kläger mit Schreiben vom 23. Februar 2012 und 7. März 2012 auf, ihr die Rechtsnachfolge nachzuweisen, und kündigte an, die Miete sodann auf das von den Klägern mitgeteilte Konto zahlen zu wollen. Am 23. März 2012 sandte der spätere Prozessbevollmächtigte der Kläger an die Beklagte per Fax ein auf die Kläger als Rechtsnachfolger des Vorerben umgeschriebenes Versäumnisurteil, welches der Vorerbe in einem Verfahren vor dem Amtsgericht Bensheim (6 C 605/09) gegen die Beklagte erwirkt hatte. Die Beklagte zahlte die Miete weiterhin auf das im Mietvertrag angegebene Konto.

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

4 Mit Schreiben vom 3. Mai 2012 erklärten die Kläger die fristlose Kündigung des Mietvertrags wegen Verzugs mit den Mietzahlungen für die Monate März und April 2012. In der Berufungsinstanz erklärten die Kläger mit Schreiben vom 27. März 2013 erneut die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung und begründeten diese mit Zahlungsverzug wegen der Monate Mai und Juni 2012 sowie unpünktlichen Mietzahlungen. Den von ihnen geltend gemachten Räumungsanspruch stützten sie mit Schriftsatz vom 2. April 2013 - der Beklagten am 8. April 2013 zugestellt - auch auf diese Kündigung. Die Beklagte zahlte die ausstehenden Mieten während des Berufungsverfahrens an die Kläger, nämlich für April und Mai 2012 am 4. April 2013 und für Juni 2012 am 29. Mai 2013.

5 Die Kläger haben mit ihrer Klage ursprünglich die Räumung des Hauses sowie die Zahlung der Miete für die Monate Januar bis Mai 2012 nebst vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten und Zinsen verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die hiergegen gerichtete Berufung hat das Landgericht bezüglich der Zahlung der Miete für die Monate April und Mai 2012 die Erledigung der Hauptsache festgestellt und die Beklagte verurteilt, auf den für erledigt erklärten Teil entfallende Zinsen und vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten zu zahlen, und hat die Klagabweisung im Übrigen bestätigt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger den Räumungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Der Mietvertrag sei nicht gemäß § 105 BGB nichtig, denn eine Geschäftsunfähigkeit des Vorerben bei Vertragsschluss sei nicht bewiesen. In dem von den Klägern vorgelegten ärztlichen Attest sei nicht vermerkt, ab wann für den Vorerben komplexe Zusammenhänge nicht mehr verständlich gewesen seien, so dass aufgrund des Attests - unabhängig von seiner Beweiskraft - nicht zuverlässig auf den geistigen Zustand des Vorerben bei Unterzeichnung des Mietvertrages geschlossen werden könne. Weitere Beweisangebote seien seitens der für die Geschäftsunfähigkeit beweisbelasteten Kläger nicht erfolgt.

9 Die fristlose Kündigung vom 3. Mai 2012 wegen Verzugs mit den Mietzahlungen für März und April 2012 sei unwirksam, da die Beklagte zu diesem Zeitpunkt nicht mit Mietzahlungen für zwei Termine, sondern maximal mit der Miete für April 2012 in Verzug gewesen sei. Bis die Beklagte sichere Kenntnis von den neuen Vermietern und deren Bankverbindung gehabt habe, sei die Zahlung auf das im Mietvertrag angegebene Konto eine vertragsgerechte Erfüllung gewesen. Die erforderliche sichere Kenntnis habe sie frühestens mit Übersendung des Versäumnisurteils am 23. März 2012 gehabt, so dass erst die Aprilmiete auf das von den Klägern mitgeteilte Konto zu zahlen gewesen sei.

10 Auch die auf Zahlungsverzug hinsichtlich der Miete für die Monate Mai und Juni 2012 und eine unpünktliche Zahlung gestützte Kündigung vom 27. März 2013 habe das Mietverhältnis nicht beendet. Die außerordentliche

Kündigung aufgrund der Zahlungsrückstände sei gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam geworden, da die Beklagte bis zum 29. Mai 2013 und damit binnen der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB den gesamten Rückstand bis einschließlich Juni 2012 ausgeglichen habe. Eine ordentliche Kündigung sei nach dem Mietvertrag ausgeschlossen. Dass mit diesem Kündigungsausschluss die Kündigungsmöglichkeit aus § 573 BGB zu Lasten des Vermieters beschränkt werde, begegne keinen Bedenken, da nach § 573 Abs. 4 BGB lediglich eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam sei.

11 Die Kläger hätten auch nicht wirksam von dem ihnen gemäß § 2135 BGB in Verbindung mit § 1056 BGB zustehenden Sonderkündigungsrecht des Nacherben, das eine ordentliche Kündigung unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsvorschriften ermögliche, Gebrauch gemacht. Es sei - wie bei jedem anderen Kündigungsgrund - erforderlich, dass dieses besondere Kündigungsrecht in der Kündigung erwähnt werde oder dass sich sonst aus den Umständen ergebe, dass der Eigentümer sich auf dieses Kündigungsrecht berufe. Anderenfalls würde dem Mieter die Möglichkeit genommen, sich spezifisch hiergegen zu verteidigen und beispielsweise geltend zu machen, dass die Voraussetzungen des § 2135 BGB oder des § 1056 Abs. 2 BGB nicht vorlägen, sich auf § 1056 Abs. 2 Satz 2 BGB zu berufen oder einzuwenden, dass der Eigentümer sich selbst verpflichtet habe. Das Kündigungsrecht des Nacherben sei aber erstmals mit Schriftsatz vom 7. Juni 2013 erwähnt und zuvor weder im Prozess noch außergerichtlich thematisiert worden. Eine Kündigung der Kläger nach § 2135 BGB in Verbindung mit § 1056 BGB ergebe sich auch nicht aus schlüssigem Verhalten, da zwischen den Parteien auch noch zwei Monate nach der Kündigung vom 27. März 2013 nicht klar gewesen sei, dass ein besonderes Kündigungsrecht nach § 2135 BGB in Verbindung mit § 1056 BGB bestehe und die Kläger sich hierauf berufen wollten.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung vom 27. März 2013 und somit die Begründetheit eines hierauf gestützten Räumungsanspruchs der Kläger nicht verneint werden.

13 1. Der Senat ist an einer Sachentscheidung nicht bereits wegen Fehlens der nach § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO erforderlichen Mindestangaben im Berufungsurteil gehindert, weil das Berufungsgericht die Berufungsanträge nicht wiedergegeben hat. Ohne diese Wiedergabe leidet das Berufungsurteil zwar regelmäßig an einem von Amts wegen zu berücksichtigenden Verfahrensmangel, der zur Aufhebung und Zurückverweisung führen muss (BGH, Urteile vom 26. Februar 2003 - VIII ZR 262/02, BGHZ 154, 99, 100 f.; vom 25. Mai 2011 - IV ZR 59/09, NJW 2011, 2054 Rn. 9 f.; vom 10. November 2011 - III ZR 77/11, WM 2012, 947 Rn. 9; vom 17. Dezember 2013 - II ZR 21/12, WM 2014, 217 Rn. 18; jeweils mwN). Die ausdrückliche Wiedergabe der Anträge ist jedoch entbehrlich, wenn das Berufungsgericht bei einem klageabweisenden Urteil erster Instanz erwähnt, dass der Berufungskläger die erstinstanzlichen Sachanträge weiterverfolgt (BGH, Urteile vom 26. Februar 2003 - VIII ZR 262/02, aaO; vom 10. November 2011 - III ZR 77/11, aaO), oder wenn sich dem Gesamtzusammenhang der Gründe das Begehren des Berufungsführers noch mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen lässt (BGH, Urteil vom 17. Dezember 2013 - II ZR 21/12, aaO mwN). So liegt es hier.

14 2. Entgegen der Ansicht der Revision ergibt sich der von den Klägern geltend gemachte Räumungsanspruch nicht schon daraus, dass der zwischen der Beklagten und dem Vorerben abgeschlossene Mietvertrag wegen Geschäftsunfähigkeit des Vorerben nach § 105 BGB nichtig wäre und der Beklag-

ten aus diesem Grund gegenüber einem auf § 985 BGB gestützten Herausgabeanspruch der Kläger kein Recht zum Besitz zustünde. Das Attest des den Erblasser behandelnden Hausarztes, das sich nur sehr allgemein zu dessen Betreuungsbedürftigkeit und mangelnden Verständnis komplexer Zusammenhänge äußert, ist - wie das Berufungsgericht in rechtsfehlerfreier tatrichterlicher Würdigung angenommen hat - von vornherein nicht geeignet gewesen, für sich genommen die Geschäftsunfähigkeit (§ 105 BGB) des Erblassers zum Zeitpunkt des Abschlusses des streitigen Mietvertrages zu belegen; weitere Beweismittel haben die Kläger nicht benannt.

15 3. Mit Erfolg wendet sich die Revision jedoch gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die ordentliche Kündigung vom 27. März 2013 sei mangels Hinweises auf das Kündigungsrecht aus §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB nicht ausreichend begründet und deshalb unwirksam, so dass den Klägern aus diesem Grund ein Räumungsanspruch aus § 546 Abs. 1 BGB nicht zustehe.

16 a) Gemäß § 2135 BGB findet auf ein vom Vorerben über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück abgeschlossenes und bei Eintritt der Nacherbfolge noch bestehendes Mietverhältnis die Vorschrift des § 1056 BGB entsprechende Anwendung. Diese Verweisung auf § 1056 Abs. 1 BGB und die darin angeordnete entsprechende Anwendung des § 566 BGB bewirken, dass der Nacherbe bei Eintritt der Nacherbfolge als Vermieter in das vom Vorerben begründete Mietverhältnis eintritt. Nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB ist der Nacherbe berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

17 b) Gemäß § 573d Abs. 1 BGB sind §§ 573, 573a BGB entsprechend anwendbar, wenn ein Mietverhältnis - wie hier bei der Kündigung nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB - außerordentlich mit gesetzlicher Frist gekündigt werden

kann. Dies bedeutet, dass ein Mietverhältnis über Wohnraum auch in diesem Fall nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) gekündigt werden kann. Gemäß § 573 Abs. 3 BGB hat der Vermieter dabei die Gründe für ein berechtigtes Interesse an der Kündigung im Kündigungsschreiben anzugeben.

18 Diesem Erfordernis sind die Kläger indes nachgekommen, denn sie haben die mit Schreiben vom 27. März 2013 (hilfsweise) erklärte ordentliche Kündigung mit dem eingetretenen Zahlungsverzug und unpünktlichen Mietzahlungen begründet. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts genügten diese Angaben zum berechtigten Interesse; eines zusätzlichen Hinweises auf den Nacherbfall oder auf die Vorschriften der §§ 2135, 1056 BGB im Kündigungsschreiben bedurfte es nicht.

19 Die Begründungspflicht des § 573 Abs. 3 BGB verlangt, dass der Kündigungsgrund - das berechtigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses - so genau beschrieben ist, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann; der Mieter kann sich dann darauf beschränken, diesen konkreten Kündigungsgrund zu prüfen und sich gegebenenfalls dagegen zu verteidigen, denn nach § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB werden andere Gründe als die in der Kündigung angegebenen nur berücksichtigt, wenn sie nachträglich entstanden sind (Senatsurteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 284/13, NJW 2014, 2102 Rn. 7 f. mwN). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts dient die Begründungspflicht nicht dazu, den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen.

20 c) Das den Räumungsanspruch der Kläger verneinende Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

21 aa) Nach dem revisionsrechtlich zu Grunde zu legenden Sachvortrag der Kläger bestand bei Zugang der Kündigung vom 27. März 2013 auch ein gemäß § 573d Abs. 1, § 573 Abs. 1 BGB für die Kündigung der Kläger erforderliches berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass sich die Beklagte bei Zugang der Kündigung mit der Zahlung der Miete für die Monate Mai und Juni 2012 in Verzug befand. Denn aufgrund der eingetretenen Nacherbfolge hatte sie die Miete an die Kläger zu zahlen und konnte nicht mehr mit befreiender Wirkung auf das vom Vorerben benannte Mietkonto leisten. Zwar müssen die Kläger die Entrichtung der Miete, soweit die Beklagte sie vor Kenntnis vom Eintritt des Nacherbfalls auf das vom Vorerben benannte Konto erbracht hat, nach § 566c Satz 1 in Verbindung mit §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB gegen sich gelten lassen. Nach der rechtsfehlerfreien und in der Revisionsinstanz unangegriffen gebliebenen Würdigung des Berufungsgerichts hat die Beklagte jedoch mit der Übersendung des noch vom Vorerben erwirkten und auf die Kläger umgeschriebenen Versäumnisurteils im März 2012 Kenntnis vom Eintritt des Nacherbfalls erlangt, so dass sie die Miete für die Monate Mai und Juni nicht mehr mit befreiender Wirkung auf das im Mietvertrag angegebene Konto leisten konnte.

22 bb) Dass die Beklagte die für Mai und Juni 2012 ausstehenden Mietzahlungen im April und Mai 2013 und somit noch innerhalb der Schonfrist beglichen hat, führt nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, denn diese für die fristlose Kündigung vorgesehene Heilungsmöglichkeit ist nach der ständigen Rechtsprechung des Senats auf die ordentliche Kündigung nicht (analog) anwendbar (Senatsurteile vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 6/04, NZM 2005, 334 unter II 2 a-d mwN; vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 107/12, BGHZ 195, 64 Rn. 28).

23 Vergeblich macht die Revisionserwiderung in diesem Zusammenhang geltend, die Beklagte habe die Mieten bis August 2012 bei "nicht unkomplizierter Rechtslage" an einen nicht mehr Empfangsberechtigten gezahlt; hieraus ergibt sich nicht, dass es sich bei der - ungeachtet der Kenntnis vom Eintritt der Nacherbfolge - unterbliebenen Mietzahlung für die Monate Mai und Juni 2012 um eine nur unerhebliche und deshalb im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht kündigungsrelevante Pflichtverletzung gehandelt habe.

24 cc) Der Umstand, dass der mit dem Vorerben abgeschlossene Mietvertrag einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung bis Ende Februar 2024 vorsieht, steht einer Kündigung der Kläger als Nacherben gemäß §§ 2135, 1056 Abs. 2, § 573d Abs. 1, 2 BGB, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, gleichfalls nicht entgegen. Denn diese gesetzliche Regelung räumt dem Nacherben grundsätzlich die Möglichkeit ein, das Wohnraummietverhältnis bei Bestehen eines berechtigten Interesses außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Für den vergleichbaren Fall des Eigentümers, auf den das Mietverhältnis nach Beendigung des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 1 BGB übergeht, hat der Senat dies bereits entschieden (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 50/11, NZM 2012, 558 Rn. 12). Für den in das Mietverhältnis nach §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB eintretenden Nacherben gilt nichts anderes.

25 Allerdings ist dem in das Mietverhältnis gemäß § 1056 Abs. 1 BGB eintretenden Eigentümer nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nach Treu und Glauben eine Kündigung nach § 1056 Abs. 2 BGB verwehrt, wenn er unabhängig von § 1056 Abs. 1 BGB persönlich an den Mietvertrag gebunden ist, etwa wenn er ihn vor der Bewilligung des Nießbrauchs noch als Eigentümer selbst abgeschlossen hatte, wenn er dem Mietvertrag beigetreten war oder

Alleinerbe des Vermieters geworden ist (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 50/11, aaO Rn. 13 mwN).

26 Diese Grundsätze sind auf den hier vorliegenden Fall des Eintritts eines Nacherben in das Mietverhältnis nach §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB zu übertragen. Eine Kündigung nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB ist dem Nacherben etwa auch dann verwehrt, wenn er dem Abschluss des Mietvertrags durch den Vorerben zugestimmt hat oder der Abschluss eines für den Vermieter unkündbaren Mietvertrags über den Nacherbfall hinaus einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 10. Februar 1993 - IV ZR 274/91, NJW 1993, 1582 unter 3) entsprochen hat, so dass der Nacherbe gegenüber dem Vorerben verpflichtet gewesen wäre, dem Mietvertrag zuzustimmen (§ 2120 Satz 1 BGB; MünchKommBGB/Grunsky, 6. Aufl., § 2135 Rn. 3; Kummer in Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 10. Aufl., § 2135 Rn. 5; BeckOK-BGB/Litzenburger, Stand 1. Mai 2015, § 2135 Rn. 1; jurisPK/B. Hamdan/M. Hamdan, 7. Aufl., § 2135 Rn. 14; NK-BGB/Gierl, 4. Aufl., § 2135 Rn. 7; Palandt/Weidlich, BGB, 74. Aufl., § 2135 Rn. 2; RGRK/Johannsen, 12. Aufl., § 2135 Rn. 5).

27 Insoweit käme es - da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts eine Zustimmung der Kläger zum Mietvertrag nicht vorliegt - darauf an, ob der hier vom Vorerben mit ungewöhnlichen Bedingungen (langjähriger Kündigungsausschluss zu Lasten des Vermieters, langjähriger Verzicht auf das Recht zur Mieterhöhung, Herabsetzung der Miete im Hinblick auf vorgesehene - die Gesamtsumme der Mietherabsetzung betragsmäßig nicht erreichende - Mieterinvestitionen) abgeschlossene Mietvertrag unter Berücksichtigung der Pflicht des Vorerben zur Erhaltung des Nachlasses in seiner Wertsubstanz wirtschaftlich betrachtet angemessen und daher als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung anzusehen war und schließlich darauf, ob die vorgesehenen Investitio-

nen tatsächlich getätigt worden sind. Hierzu hat das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen getroffen. Den Parteien wird insoweit Gelegenheit zu neuem Sachvortrag zu geben sein.

III.

28 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit bezüglich des Räumungsanspruchs zum Nachteil der Kläger entschieden worden ist; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Im Umfang der Aufhebung ist die nicht entscheidungsreife Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger Dr. Achilles Dr. Schneider

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:
AG Bensheim, Entscheidung vom 21.12.2012 - 6 C 592/12 (15) -
LG Darmstadt, Entscheidung vom 14.08.2013 - 21 S 24/13 -