BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 280/07

Verkündet am:
9. Juli 2008
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 566 Abs. 1

Der neue Eigentümer vermieteten Wohnraums tritt auch dann anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverhältnissen ein, wenn er das Eigentum nicht durch ein Veräußerungsgeschäft, sondern kraft Gesetzes erwirbt.

BGH, Urteil vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 280/07 - LG Berlin
AG Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Wolst sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 14. September 2007 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens. Mit Vertrag vom 3./11. Februar 1998 mietete der Beklagte von der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung, vertreten durch das Bundesvermögensamt Berlin I) eine Wohnung in der J. straße 6 in B. .

2 Aufgrund des Gesetzes zur Gründung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA-Errichtungsgesetz vom 9. Dezember 2004, BGBl. I S. 3235, künftig: BImAG) ging mit Wirkung vom 1. Januar 2005 das Eigentum an dem Grundstück J. straße 6 auf die Klägerin über.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

3 Mit Schreiben vom 23. Mai 2006 verlangte die Klägerin die Zustimmung des Beklagten zur Erhöhung der monatlichen Grundmiete von 598,51 € auf 718,21 €. Da der Beklagte der Erhöhung nicht zustimmte, hat die Klägerin hierauf Klage erhoben. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen; das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

5 Das Landgericht hat ausgeführt:

6 Die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert. Sie sei zwar nach § 2 Abs. 2 BImAG Eigentümerin des Grundstücks J. straße 6 in B. geworden, nicht aber dadurch auch Vermieterin gegenüber dem Beklagten. Deshalb sei sie auch nicht berechtigt, die Zustimmung zur Mieterhöhung zu fordern. Der allgemeine schuldrechtliche Grundsatz, dass Rechte und Pflichten aus Verträgen nur zwischen den am Schuldverhältnis beteiligten Parteien entstünden, sei nur ausnahmsweise durch § 566 BGB durchbrochen, um den Mieter gegen eine vorzeitige "Austreibung" zu schützen. Als Ausnahmeregelung sei die Vorschrift eng auszulegen und regelmäßig einer Ausweitung durch analoge Anwendung auf ähnliche Sachverhalte nicht zugänglich. Dadurch entstehe auch keine Lücke im System des Mieterschutzes. In Fällen wie dem vorliegenden könnten vielmehr Mieter einem eventuellen Herausgabeanspruch des Eigentümers ent-

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

sprechend § 986 Abs. 2 BGB die Einwendung nach §§ 404 ff. BGB entgegenhalten.

II.

7 Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht die Aktivlegitimation der Klägerin verneint.

8 1. Im Ausgangspunkt zutreffend, hat das Landgericht allerdings eine Vermieterstellung der Klägerin aufgrund einer unmittelbaren Anwendung von § 566 Abs. 1 BGB nicht angenommen. Ein Veräußerungsvorgang zwischen der vormaligen und jetzigen Eigentümerin hat nicht stattgefunden.

9 2. Rechtsfehlerhaft hat indes das Landgericht auch eine entsprechende Anwendung der Vorschrift abgelehnt. Die Voraussetzungen für eine Analogie liegen vor.

10 a) Das Gesetz weist eine planwidrige Regelungslücke auf. Mit § 566 BGB soll - wie mit der Vorgängervorschrift § 571 BGB aF - verhindert werden, dass ein Mieter, der von dem oder den Eigentümern gemietet hat, ohne sein Zutun plötzlich einem oder mehreren Vermietern gegenübersteht, die nicht mehr Eigentümer sind, und einem oder mehreren Eigentümern, die nicht durch einen Mietvertrag an ihn gebunden sind (BGHZ 138, 82, 86). Die Norm betrifft allerdings nach ihrem Wortlaut allein eine Änderung auf der Eigentümerseite kraft Rechtsgeschäfts. Eine solche Rechtsänderung kann aber auch aufgrund originären Rechtserwerbs stattfinden. Der Wortlaut der Norm erfasst eine Rechtsänderung auf dieser Grundlage nicht. Da ein Mieter jedoch in diesem Fall ebenso schutzwürdig ist, hat bereits das Reichsgericht entschieden, dass

§ 571 BGB aF - die Vorgängervorschrift zu § 566 BGB - auch in diesen Fällen entsprechend anzuwenden ist (RGZ 103, 166, 167).

11 b) Der dargestellte Zweck der Regelung erfordert deren Anwendung auch dann, wenn der Eigentümerwechsel weder auf Rechtsgeschäft noch auf einem originären Erwerb beruht, sondern - wie hier - kraft Gesetzes eintritt. Die grundsätzliche Anwendung von § 566 BGB auch dann, wenn ein Veräußerungsgeschäft als Grund einer Rechtsänderung fehlt, liegt nahe, weil nicht das Veräußerungsgeschäft als solches, sondern der daran sich anschließende Erwerb des Grundeigentums das rechtserhebliche Ereignis ist, an welches das Gesetz den Gläubiger- und Schuldnerwechsel auf der Vermieterseite und die Verpflichtung des neuen Eigentümers zur Fortsetzung und Weitererfüllung des von seinem Vorgänger im Eigentum abgeschlossenen Mietvertrages knüpft (RGZ aaO, 167).

12 c) Gegen eine analoge Anwendung von § 566 BGB bei einem Eigentümerwechsel kraft Gesetzes spricht nicht der Umstand, dass es sich um eine Ausnahmevorschrift handelt. Zwar enthält § 566 BGB eine Sonderbestimmung, aber eine Sonderbestimmung, die nur Ausfluss des allgemeinen Rechtsgedankens ist, dass ein Grundstücksmieter durch einen Eigentumswechsel in seinen Mieterrechten nicht beeinträchtigt werden darf (RGZ aaO, 167). Auch die vom Berufungsgericht angeführte Entscheidung des Senats (BGHZ 107, 315 ff.) spricht nicht gegen eine entsprechende Anwendung im vorgenannten Sinne. In jener Entscheidung hat der Senat die analoge Anwendung des § 571 BGB aF auf Fälle abgelehnt, in denen - wie in dem dort zu entscheidenden Fall - keine Änderung der dinglichen Rechtszuständigkeit des Vermieters an dem Mietgrundstück stattgefunden hat (aaO S. 320). Um eine dingliche Rechtsänderung auf Seiten des Vermieters geht es hier aber gerade.

13 Auf die Erwägung des Landgerichts, der Mieter bedürfe des Schutzes des § 566 BGB nicht, weil er aufgrund der entsprechend anzuwendenden Vorschrift des § 986 Abs. 2 BGB als unmittelbarer Besitzer dem neuen Eigentümer „die Einwendungen der §§ 404 ff. BGB“ entgegenhalten könne, so dass ihm die Rechte des Mieters erhalten blieben, kommt es danach nicht mehr an.

14 Ist sonach im Streitfall § 566 BGB entsprechend anzuwenden, kann die Aktivlegitimation der Klägerin nicht verneint werden.

III.

15 Auf die Revision der Klägerin ist daher das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO), und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO). Zur eigenen Sachentscheidung ist der Senat nicht in der Lage, weil es weiterer tatrichterlicher Feststellungen bedarf.

Ball Dr. Wolst Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 17.01.2007 - 104a C 491/06 -
LG Berlin, Entscheidung vom 14.09.2007 - 63 S 84/07 -