BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 323/14

Verkündet am:
27. April 2016
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 464, 472, 535, 545, 566, 577

a) Ein Mietverhältnis kann nicht wirksam entstehen, wenn auf Gebrauchsnutzerseite eine Person beteiligt ist, die zugleich Vermieterstellung einnimmt, und es erlischt durch Konfusion, wenn der Mieter nachträglich das mit dem Recht zur Gebrauchsnutzung verbundene Eigentum an der Mietsache erwirbt.

b) Eine vom Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vorzunehmende Gebrauchsüberlassung erfordert in Fällen, in denen - wie bei der Raummiete - der Gebrauch der Mietsache notwendig deren Besitz voraussetzt, über die Gestattung/Duldung eines (Mit-)Gebrauchs oder die bloße Einräumung der Möglichkeit zum (Mit-)Gebrauch hinaus die Verschaffung des ungestörten alleinigen Besitzes an den Mieter, damit dieser die Mietsache ausschließlich, und zwar auch unter Ausschluss des Vermieters, benutzen kann.

c) Einem Mieter, der seine in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnung durch Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 577 BGB) erwirbt, wird dadurch unter Ersetzung der bisherigen mietvertraglichen Nutzungsrechte eine nunmehr dem Inhalt des

ECLI:DE:BGH:2016:270416UVIIIZR323.14.0

Kaufvertrags entsprechende Rechtsposition verschafft. Demgemäß kann sich der Wohnungserwerber gegenüber den anderen Wohnungseigentümern grundsätzlich nicht auf fortbestehende Nutzungsbefugnisse aus dem erloschenen Mietverhältnis berufen, die mit der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht in Deckung zu bringen sind.

BGH, Urteil vom 27. April 2016 - VIII ZR 323/14 - LG Köln
AG Köln

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 28. November 2014 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um die Herausgabe eines von den Beklagten genutzten Gartenanteils auf dem Grundstück D. in Köln. Die Beklagten mieteten ab Mai 2004 die Dachgeschosswohnung des auf diesem Grundstück befindlichen Dreifamilienhauses. Der Mietvertrag beinhaltete die Mitbenutzung des Gartens. Der damalige Vermieter veräußerte das Grundstück später an die W. Immobilien und Projektentwicklung GmbH (im Folgenden: W.), die es im Juli 2010 in Wohnungseigentum aufteilte. Dabei wurde der Erdgeschosswohnung ein Sondernutzungsrecht am Garten zugeordnet.

2 Die W. , die sich ein Recht zur Neugestaltung der Sondernutzungsrechte vorbehalten hatte, vereinbarte im Oktober 2010 mit den Beklagten unter anderem:

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

> "Hiermit wird bestätigt, dass der Mieter einen Teil des Gartens als Sondernutzungsrecht weiterhin nutzen kann. Dieser Teil ist in dem beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A1-B-C-C1-A1 gekennzeichnet. Weiterhin wird dem Mieter bei einem Kauf seiner Mietwohnung dieser Teil des Gartens als Sondernutzungsrecht für die Wohnung mit verkauft."

3 Den angesprochenen Kauf der von ihnen bewohnten Dachgeschosswohnung lehnten die Beklagten kurz darauf ab. Anschließend veräußerte die W. die Erdgeschosswohnung im April 2011 an die Kläger. In Bezug auf den Garten heißt es im Kaufvertrag unter anderem:

> "Dem Käufer ist bekannt, dass der vordere Teil des Gartens, welcher als Sondernutzungsrecht dem hier verkauften Wohnungseigentum zugeordnet ist, vom Mieter im Dachgeschoss genutzt wird, und gestattet diese Nutzung, solange das Mietverhältnis mit dem Verkäufer besteht."

4 Im März 2013 schlossen die Kläger und die W. einen weiteren Kaufvertrag über die von den Beklagten gemietete Dachgeschosswohnung, die als Letzte noch zum Verkauf gestanden hatte. Zugleich verzichtete die W. in einer Änderungsvereinbarung zur Teilungserklärung auf ihr Recht zur Neugestaltung der Sondernutzungsrechte. Bezüglich dieses Kaufvertrages über die Dachgeschosswohnung übte der Beklagte zu 2 ein Vorkaufsrecht als Mieter aus und erwarb die Wohnung im April 2013 von der W. . Die Beklagte zu 1 zahlte anschließend jedenfalls in der Zeit von Juli bis November 2013 an den Beklagten zu 2 monatlich 800 € mit dem Verwendungszweck "Miete".

5 Die Kläger, die das Mietverhältnis der Beklagten einschließlich des Gartennutzungsrechts spätestens mit dem Erwerb der Mietwohnung durch den Beklagten zu 2 für beendet erachten, nehmen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe des von ihnen nach wie vor in Besitz gehaltenen Gartenanteils in Anspruch. Ihre Klage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Mit der vom Beru-

fungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Es könne dahin stehen, ob die Kläger mit dem Erwerb der Erdgeschosswohnung und des damit verbundenen Sondernutzungsrechts am Garten in eine Vermieterstellung neben der W. eingerückt seien und deshalb einen vertraglichen Herausgabeanspruch nach § 546 BGB hätten. Jedenfalls könnten sie als Inhaber des eingetragenen Sondernutzungsrechts die Herausgabe des Gartenteils gemäß § 985 BGB beanspruchen. Ein Sondernutzungsrecht sei zwar kein dingliches oder grundstücksgleiches Recht, sondern ein aus dem Gemeinschaftsverhältnis resultierender schuldrechtlicher Anspruch des begünstigten Wohnungseigentümers gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Gewährung der vereinbarten ausschließlichen Nutzung. Durch die Eintragung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch werde aber das Sondereigentum des Berechtigten und der übrigen Wohnungseigentümer inhaltlich ausgestaltet. Dies habe zur Folge, dass dem Berechtigten nicht nur schuldrechtliche, sondern auch dingliche Eigentums- und Besitzschutzansprüche sowie das Abwehrrecht nach § 1004 BGB zustünden.

9 Den Klägern könne nicht vorgeworfen werden, zur Erlangung des Sondernutzungsrechts mit der W. kollusiv zu Lasten der Beklagten zusammengewirkt zu haben. Dieses Recht sei den Klägern bereits bei Erwerb der Erdgeschosswohnung und damit lange vor dem späteren Änderungsverzicht der W. im Zusammenhang mit dem Verkauf der Dachgeschosswohnung eingeräumt worden. Nachdem die Beklagten den Ankauf dieser Wohnung im November 2010 abgelehnt hätten, sei die W. auch nicht mehr an die ihnen kurz zuvor gegebene Zusage zur Verschaffung eines Sondernutzungsrechts am Garten gebunden gewesen. Der zuletzt erklärte Verzicht auf eine Änderung der Zuweisung des Sondernutzungsrechts am Garten hätte mit Verkauf der letzten Eigentumswohnung und dem damit verbundenen Ausscheiden der W. aus der Eigentümergemeinschaft zudem nahe gelegen, ganz abgesehen davon, dass die W. einen in der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Ausdruck gekommenen Sinneswandel der Beklagten auch nicht habe vorhersehen und dementsprechend deren Interessen an der Einräumung eines Sondernutzungsrechts nicht habe berücksichtigen müssen.

10 Die Beklagten seien gegenüber den Klägern nicht zum Besitz des Gartenanteils berechtigt. Denn das Mietverhältnis sei mit dem Erwerb des Eigentums an der Dachgeschosswohnung durch den Beklagten zu 2 insgesamt beendet worden. Zwar liege eine Konfusion im eigentlichen Sinne nicht vor, weil von den auf Mieterseite stehenden mehreren Personen nur eine das Eigentum erworben habe. Allerdings habe der Beklagte zu 2 nicht gleichzeitig Mieter und Vermieter der Wohnung sein können und sei deshalb mit Erwerb des Eigentums aus dem Mietvertrag ausgeschieden. Das gelte auch für das Mietverhältnis hinsichtlich des Gartens. Schon der Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses stehe einer Aufspaltung in einen Mietvertrag über die Wohnung und einen solchen über den Garten entgegen, zumal es sich bei dem Garten

um einen untergeordneten Teil des Mietobjekts handele, der den Beklagten lediglich nachträglich zur alleinigen Nutzung zugewiesen worden sei.

11 Das Mietverhältnis könne auch nicht allein mit der Beklagten zu 1 auf Mieterseite fortbestehen. § 566 Abs. 1 BGB sei vorliegend nicht anwendbar, weil der Beklagte zu 2 selbst Mieter der Wohnung gewesen sei und er sie deshalb nicht als Dritter erworben habe. Zudem widerspräche eine Fortsetzung des Mietverhältnisses allein mit der Beklagten zu 1 dem - etwa im Erfordernis einer gemeinsamen Kündigung zum Ausdruck kommenden - Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses und sei auch im Hinblick auf die Höhe einer dem Beklagten zu 2 nunmehr geschuldeten Miete praktisch kaum durchführbar.

12 Gründe des Mieterschutzes geböten eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Beklagten zu 1 ebenfalls nicht. Abgesehen davon, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den verbleibenden Mieter negative Auswirkungen haben könne, weil er - insbesondere für die Mietzahlung - nun allein hafte, gewährleiste bereits das Vorkaufsrecht aus § 577 BGB Schutz vor seiner Verdrängung aus der Wohnung. Mit Blick auf § 472 BGB, wonach einer von mehreren Vorkaufsberechtigten das Vorkaufsrecht im Ganzen ausüben könne, habe jeder Mieter die Wahl, das Vorkaufsrecht auszuüben oder darauf zu verzichten und die Beendigung des Mietverhältnisses in Kauf zu nehmen. Da die Beklagte zu 1 im Hinblick auf die weiterbestehende Nutzung der Wohnung nach dem Erwerb durch ihren Ehemann bewusst auf den Eigentumserwerb verzichtet habe, bestehe vorliegend keine Notwendigkeit, den Gedanken des Mieterschutzes noch zu berücksichtigen.

II.

13 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

14 Das Berufungsgericht hat das Mietverhältnis der Beklagten an der Dachgeschosswohnung einschließlich des Nutzungsrechts am Garten mit Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Beklagten zu 2 (§ 577 Abs. 1, 3, § 472 BGB) zutreffend für insgesamt erloschen erachtet. Die Kläger, die mit Erwerb des Eigentums an der Erdgeschosswohnung über das dieser Wohnung zugewiesene Sondernutzungsrecht am Garten gemäß § 566 Abs. 1 BGB auf Vermieterseite neben der W. in das Mietverhältnis zwischen dieser und den Beklagten eingetreten waren, können deshalb von den Beklagten gemäß § 546 Abs. 1 BGB die Räumung und Herausgabe der im Streit stehenden Gartenfläche beanspruchen.

15 1. Die Kläger sind durch den im April 2011 erfolgten Erwerb der Erdgeschosswohnung, der nach der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht am Garten zugeordnet worden war, in den zwischen der W. und den Beklagten unter Einschluss des betreffenden Gartenanteils bestehenden Mietvertrag über die Dachgeschosswohnung eingetreten. Denn die W. hatte spätestens durch die im Oktober 2010 geschlossene Vereinbarung den Beklagten das alleinige Nutzungsrecht an der im Streit stehenden Gartenfläche eingeräumt, die ihnen bis dahin schon als Teil des Mietgebrauchs zur (Mit-)Nutzung zur Verfügung gestanden hatte, ihnen also auch insoweit überlassen war.

16 In solch einem Fall ist nach der Rechtsprechung des Senats der über die Dachgeschosswohnung und einen bestimmten Teil des Gartens bestehende einheitliche Mietvertrag durch die Veräußerung der Erdgeschosswohnung einschließlich des ihr zugewiesenen Sondernutzungsrechts am Garten an die Klä-

ger nicht in mehrere Mietverhältnisse aufgespalten worden. Vielmehr sind die Kläger, die in dem mit der W. geschlossenen Kaufvertrag ohnehin klarstellend die Nutzung der betreffenden Gartenfläche für die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses gestattet haben, mit Erwerb der Erdgeschosswohnung gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den bestehenden Mietvertrag eingetreten (vgl. Senatsurteil vom 28. September 2005 - VIII ZR 399/03, NJW 2005, 3781 unter 1 mwN).

17 2. Das - entgegen der in der mündlichen Verhandlung seitens der Revision geäußerten Auffassung - einheitliche Mietverhältnis über die Dachgeschosswohnung und den streitigen Gartenanteil ist jedoch im Zuge des Erwerbs dieser Wohnung durch den Beklagten zu 2 insgesamt beendet worden, so dass die Beklagten gemäß § 546 Abs. 1 BGB verpflichtet sind, die betreffende Gartenfläche an die Kläger in der von den Vorinstanzen erkannten Weise zurückzugeben.

18 a) Das Mietverhältnis des Beklagten zu 2 an der von ihm erworbenen Dachgeschosswohnung ist im Umfang des dabei erlangten Wohnungseigentums durch Konfusion erloschen. Das zieht auch die Revision nicht in Zweifel. Denn ein Schuldverhältnis setzt nach allgemeiner Auffassung voraus, dass Gläubiger und Schuldner verschiedene Personen sind. Genauso wie ein Schuldverhältnis zwischen denselben Personen nicht entstehen kann, erlischt es in der Regel wieder, wenn sich Forderung und Schuld nachträglich in einer Person vereinen (BGH, Urteile vom 1. Juni 1967 - II ZR 150/66, BGHZ 48, 214, 218; vom 4. Juli 1991 - III ZR 101/90, BGHZ 115, 116, 121 f.; vom 14. Juni 1995 - IV ZR 212/94, WM 1995, 1693 unter 3 a; BVerwG, NVwZ-RR 2014, 310, 311; BFH, Urteil vom 7. Juni 2006 - IX R 14/04, juris Rn. 15; jeweils mwN). Dementsprechend kann ein Mietverhältnis nicht wirksam entstehen, wenn auf Gebrauchsnutzerseite eine Person beteiligt ist, die zugleich Vermieterstellung

einnimmt (BGH, Urteil vom 4. Juli 1991 - III ZR 101/90, aaO; BFH, Urteil vom 7. Juni 2006 - IX R 14/04, aaO), und ein Mietverhältnis erlischt, wenn der Mieter - wie hier der Beklagte zu 2 - nachträglich das Eigentum mit dem daraus fließenden Gebrauchsrecht an der Mietsache erwirbt (Senatsurteil vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 189/09, WuM 2010, 518 Rn. 18 mwN; ebenso schon RGZ 49, 285, 286).

19 b) Das hinsichtlich des Beklagten zu 2 durch Konfusion eingetretene Erlöschen des Mietverhältnisses an der Dachgeschosswohnung hat auch das Mietverhältnis der Beklagten zu 1 im gleichen Umfang beendet.

20 aa) § 566 Abs. 1 BGB, wonach bei Veräußerung eines dem Mieter überlassenen Wohnraums von dem Vermieter an einen Dritten der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt, bewirkt, dass im Augenblick des Eigentumsübergangs kraft Gesetzes ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter entsteht, und zwar mit demselben Inhalt, den es zuvor mit dem Veräußerer besessen hat (BGH, Urteile vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 133/07, NJW 2008, 2256 Rn. 17; vom 2. Februar 2006 - IX ZR 67/02, BGHZ 166, 125 Rn. 14; vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98, NJW 2000, 2346 unter 2; jeweils mwN).

21 bb) Hinsichtlich der Rechtsstellung des bisherigen Vermieters - hier der W. - folgt daraus, dass der bisherige Vermieter mit dem Verlust seiner aus der Eigentümerstellung resultierenden Möglichkeit zur weiteren Gewährung eines Mietgebrauchs auch nicht mehr in einem Mietverhältnis zum Mieter steht; die Modalitäten einer künftigen Gebrauchsgewährung bestimmen sich vielmehr allein nach dem mit dem Eigentumswechsel zum Tragen kommenden (neuen) Nutzungsrechtsverhältnis mit dem Erwerber. Das Mietverhältnis der Beklagten zu 1 mit der W. ist also vorbehaltlich einer im Streitfall nicht relevanten Haf-

tung nach § 566 Abs. 2 BGB in der Weise beendet worden, dass allein der Beklagte zu 2 als Erwerber der Wohnung für die nach dem Eigentumswechsel entstehenden oder fällig werdenden Verpflichtungen aus dem nunmehr nur noch mit ihm bestehenden Nutzungsrechtsverhältnis einzustehen hatte (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 133/07, aaO).

22 cc) Ungeachtet der mit der Veräußerung der Dachgeschosswohnung einhergehenden Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der W. und der Beklagten zu 1 konnte - was die Revision übersieht - das neue Nutzungsrechtsverhältnis zum Beklagten zu 2 jedoch aus Rechtsgründen nicht in Gestalt eines gleichartigen Mietverhältnisses im Sinne von § 535 BGB fortgesetzt werden. Denn zu der einen Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB prägenden Hauptpflicht des Vermieters, dem Mieter den (ungestörten) Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren (vgl. BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012 - XII ZR 6/12, NZM 2013, 191 Rn. 17), gehört nach dessen Satz 2 die Pflicht zur Gebrauchsüberlassung. Eine Gebrauchsüberlassung wiederum ist mehr als die Gestattung oder Duldung eines (Mit-)Gebrauchs oder die bloße Einräumung der Möglichkeit zum (Mit-)Gebrauch (BGH, Urteile vom 8. Mai 2015 - V ZR 62/14, NZM 2015, 592 Rn. 18; vom 18. November 1955 - V ZR 162/54, BGHZ 19, 85, 93; BFHE 139, 408, 410; jeweils mwN). Sie erfordert, wenn - wie hier bei der Raummiete - der Gebrauch der Mietsache notwendig deren Besitz voraussetzt, die vom Vermieter vorzunehmende Verschaffung des ungestörten alleinigen Besitzes an den Mieter, damit dieser die Mietsache ausschließlich, und zwar insbesondere auch unter Ausschluss des Vermieters, benutzen kann (vgl. BGH, Urteile vom 17. Juli 2002 - XII ZR 86/01, NJW 2002, 3322 unter 2 b bb; vom 1. Februar 1989 - VIII ZR 126/88, NJW-RR 1989, 589 unter II 1 a; vom 22. Oktober 1975 - VIII ZR 122/74, BGHZ 65, 137, 139 f.; BFHE 132, 124, 128).

23 An diesem für die Existenz eines Mietverhältnisses unerlässlichen Überlassen, das über die Zurverfügungstellung einer Wohnung zur Mitbenutzung das Recht des Mieters zur ausschließlichen ungehinderten Benutzung der ganzen Wohnung oder zumindest eines abgegrenzten Teils davon voraussetzt (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl., § 540 BGB Rn. 3; Jauernig/Teichmann, BGB, 16. Aufl., § 535 Rn. 11), fehlt es - und zwar ungeachtet der Zahlung des von der Beklagten zu 1 als "Miete" bezeichneten Entgelts an den Beklagten zu 2 - im Verhältnis der Beklagten untereinander. Insoweit regelt sich die Benutzung der Dachgeschosswohnung vielmehr ausschließlich nach Maßgabe des zwischen ihnen bereits zuvor bestehenden Rechtsverhältnisses, gleich ob dieses etwa durch Familienrecht oder Gesellschaftsrecht geprägt ist (vgl. LSG Halle, Urteil vom 13. November 2014 - L 5 AS 585/13, juris Rn. 33; Schmidt-Futterer/Blank, aaO). Ein die Identität des ursprünglichen Mietverhältnisses kennzeichnendes Überlassen der Mieträume an die Beklagten durch einen außerhalb dieser Rechtsbeziehung stehenden Dritten ist dagegen mit dem Erwerb der Wohnung durch den Beklagten zu 2 entfallen, so dass ein dem ursprünglichen Mietverhältnis gleichartiges Rechtsverhältnis zwischen den Beklagten nicht mehr neu entstehen konnte (vgl. BGH, Urteil vom 4. Juli 1991 - III ZR 101/90, aaO; BFH, Urteil vom 7. Juni 2006 - IX R 14/04, aaO).

24 c) Mit dem Erwerb der Dachgeschosswohnung durch den Beklagten zu 2 und dessen damit einhergehenden Eintritt in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zugleich das Mietverhältnis mit den Klägern über die im Streit stehende Gartenfläche erloschen.

25 aa) Das hinsichtlich des Beklagten zu 2 mit dem Erwerb der Dachgeschosswohnung eingetretene Erlöschen des Mietverhältnisses durch Konfusion erstreckt sich entgegen der Auffassung der Revision auch auf das Mietverhältnis an der Gartenfläche. Mit der Einräumung des Vorkaufsrechts im Umwand-

lungsfall (§ 570b BGB aF; § 577 BGB) hat der Gesetzgeber das Ziel verfolgt, den Mieter vor spekulativen Umwandlungen von Mietwohnungen durch Verschaffung der Möglichkeit zu schützen, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist (Senatsurteil vom 21. Januar 2015 - VIII ZR 51/14, WM 2015, 687 Rn. 37 mwN). Dem Mieter, der seine in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnung durch Ausübung des Vorkaufsrechts erwirbt, sollte daher nach den Absichten des Gesetzgebers eine Rechtsposition verschafft werden, wie sie bestanden hätte, wenn ihm die Wohnung unmittelbar vom Vermieter zu marktüblichen, also weder besseren noch schlechteren Bedingungen angeboten worden wäre (vgl. Senatsurteil vom 17. Dezember 2008 - VIII ZR 13/08, WM 2009, 1000 Rn. 18).

26 Verbunden ist diese durch den Eigentumserwerb neu begründete Rechtsposition allerdings mit der - vorstehend unter II 2 a beschriebenen - Auflösung des bis dahin bestehenden Mietverhältnisses und der Unterstellung der künftigen Nutzungs- und Gebrauchsmöglichkeiten unter die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung. Dementsprechend kann sich der Wohnungserwerber, soweit keine abweichenden Nutzungs- und Gebrauchsabreden getroffen sind, gegenüber den anderen Wohnungseigentümern nicht auf fortbestehende Nutzungsbefugnisse aus dem ehemaligen Mietverhältnis berufen, die mit der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht in Deckung zu bringen sind (so zutreffend KG, NZM 2003, 561, 563).

27 (1) Abreden, die unabhängig von den Nutzungszuweisungen der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung den Beklagten ein über das Erlöschen des Mietverhältnisses an der Dachgeschosswohnung hinausreichendes Nutzungsrecht an der im Streit stehenden Gartenfläche einräumen könnten, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Sie sind auch nicht ersichtlich. Im Gegenteil ergibt sich aus dem Kaufvertrag über die Dachgeschosswohnung

zwischen den Klägern und der W. und der darin in Bezug genommenen Teilungserklärung, nach der das Sondernutzungsrecht am Garten nunmehr endgültig und ausschließlich der Erdgeschosswohnung zugeordnet war, dass dem jeweiligen Eigentümer der Dachgeschosswohnung gerade kein Nutzungsrecht am Garten (mehr) zustehen sollte.

28 (2) Dieser für den jeweiligen Eigentümer der Dachgeschosswohnung ersichtlich abschließend gedachte Ausschluss von der Gartennutzung bindet auch den Beklagten zu 2, nachdem er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat und dadurch unter Aufgabe seiner bisherigen Mieterstellung als Wohnungseigentümer mit den sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten in die Eigentümergemeinschaft eingerückt ist. Zwar wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 577 Abs. 1, 3, § 464 Abs. 2 BGB zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten ein selbstständiger Kaufvertrag neu begründet. Dies geschieht allerdings zu denselben Bedingungen, wie sie zwischen dem Verpflichteten und dem Drittkäufer vereinbart worden sind. Die beiden Kaufverträge unterscheiden sich deshalb grundsätzlich nur dadurch, dass an die Stelle des Erstkäufers der Vorkaufsberechtigte tritt, der vertragliche Regelungsgehalt, wie er sich aus der Kaufvertragsurkunde erschließt, im Übrigen aber unverändert bleibt (BGH, Urteile vom 14. Dezember 1995 - III ZR 34/95, BGHZ 131, 318, 320; vom 14. Juli 1995 - V ZR 31/94, WM 1995, 1996 unter II 2; jeweils mwN; vom 28. November 1962 - VIII ZR 236/61, WM 1963, 31). Auf diese Weise wird unmittelbar über die Festlegung des Vertragsinhalts gewährleistet, dass den Vorkaufsberechtigten nach dem Inhalt seines Kaufvertrages keine anderen Bedingungen treffen als diejenigen, die für den Erstkäufer aufgrund seines Kaufvertrages mit dem durch die Vorkaufsverpflichtung gebundenen Verkäufer gegolten hätten (BGH, Urteil vom 14. Juli 1995 - V ZR 31/94, aaO).

29 Dass die Kläger bei Abschluss des Kaufvertrages über die Dachgeschosswohnung mit der W. kollusiv zu Lasten der Beklagten zusammengewirkt und dabei Bedingungen vereinbart hätten, die für den Beklagten zu 2 keine Verbindlichkeit entfalten könnten (vgl. dazu etwa BGH, Urteil vom 14. Juli 1995 - V ZR 31/94, aaO unter II 3 c), hat das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler verneint. Insbesondere ist es rechtlich nicht zu beanstanden, dass die W. den Vertrag nicht an etwaigen Nutzungsinteressen der Beklagten ausgerichtet, sondern es hinsichtlich des Sondernutzungsrechts am Garten bei dem bestehenden Zustand belassen und mit Verkauf der Dachgeschosswohnung als der letzten Wohnung auf ihr insoweit noch bestehendes Änderungsrecht verzichtet hat (vgl. BGH, Urteil vom 2. Dezember 2011 - V ZR 74/11, NJW 2012, 676 Rn. 16).

30 Ebenso wenig kann die im Kaufvertrag über die Erdgeschosswohnung zugunsten der Beklagten eingegangene Gestattung der Gartennutzung schließlich dahin ausgelegt werden, dass diese auch für den Fall eines späteren Eigentumserwerbs der Beklagten an der Dachgeschosswohnung und eines damit einhergehenden Erlöschens des Mietverhältnisses an dieser Wohnung fortgelten sollte. Weder der Wortlaut noch die Interessenlage würden - wie der Senat mangels dahin gehender Überlegungen des Berufungsgerichts selbst auslegen kann - ein solches Verständnis abdecken.

31 bb) Diese Erlöschenswirkung greift auch im Verhältnis zur Beklagten zu 1 ein. Denn das Erlöschen des Mietverhältnisses in Bezug auf die Dachgeschosswohnung und der damit einher gehende Fortfall des den Vertragscharakter prägenden Wohnraums sowie erst recht das ersatzlose Ausscheiden des Beklagten zu 2 aus dem Mietverhältnis, von dem die Beklagte zu 1 ihre Nutzungsbefugnisse am Grundstück allein noch herleiten kann, entfaltet mit Rücksicht auf den Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses eine Gesamt-

wirkung dahin, dass ein "Mietvertragsrest", der nur noch auf die Beklagte zu 1 und den als Nebenfläche mitvermieteten Gartenanteil bezogen wäre, keinen Bestand mehr haben kann.

32 d) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, dass zumindest hinsichtlich der Beklagten zu 1 von einer Fortsetzung des Mietverhältnisses an der Wohnung und am Garten gemäß § 545 BGB auszugehen sei, weil sie insoweit den Mietgebrauch fortgesetzt habe, ohne dass die Kläger dem rechtzeitig widersprochen hätten. Denn es fehlt sowohl an dem dafür nach § 545 Satz 1 BGB erforderlichen Gebrauch der Mietsache über den Ablauf der Mietzeit hinaus als auch an einem verlängerungsfähigen Mietverhältnis.

33 Eine Fortsetzung des Mietgebrauchs im Sinne von § 545 Satz 1 BGB liegt immer (nur) dann vor, wenn Art und Umfang des Mietgebrauchs, wie er bis zur Beendigung der Mietzeit ausgeübt wurde, auch über den Zeitpunkt der Beendigung hinaus aufrechterhalten bleibt (Senatsurteil vom 16. September 1987 - VIII ZR 156/86, WM 1988, 88 unter II 2 c aa mwN). Das kann im Streitfall nicht angenommen werden, weil aus den vorstehend (unter II 2 b) wiedergegebenen Erwägungen mit Erwerb der Dachgeschosswohnung durch den Beklagten zu 2 allein schon hinsichtlich der das bisherige Mietverhältnis prägenden Wohnung kein Mietgebrauch mehr vorgelegen und es deshalb an einem fortsetzungsfähigen Mietverhältnisses gefehlt hat.

34 § 545 BGB zielt nämlich vor allem darauf ab, die Entstehung eines vertragslosen Zustandes bei Fortsetzung des Mietgebrauchs durch den Mieter zu verhindern; zu diesem Zweck sieht die Vorschrift unter den darin genannten Voraussetzungen eine kraft Gesetzes auf unbestimmte Zeit eintretende Verlängerung des Mietverhältnisses vor, wie es bis zum Ablauf der Mietzeit bestanden hat (Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 545 Rn. 2 mwN). Das Mietverhältnis entsteht also nicht neu; vielmehr soll das bisherige Mietverhältnis

grundsätzlich unverändert und unter Wahrung seiner Identität fortgesetzt werden (Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 15; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, § 545 Rn. 27). Das ist hier aber allein deshalb schon nicht möglich, weil der Mietvertrag mit dem Erwerb der Dachgeschosswohnung durch den Beklagten zu 2 nicht nur die das Nutzungsverhältnis identitätsprägende Wohnung insgesamt verloren, sondern mit dem Ausscheiden des Beklagten zu 2 auch seine personelle Identität entscheidend verändert hätte.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 20.02.2014 - 222 C 364/13 -
LG Köln, Entscheidung vom 28.11.2014 - 10 S 58/14 -