BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 16/10

Verkündet am:
15. September 2010
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535

Überlässt der eine von zwei Erbbauberechtigten eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks dem anderen Erbbauberechtigten eine der Wohnungen gegen Entgelt, handelt es sich regelmäßig um einen Mietvertrag (im Anschluss an BGH, Urteil vom 8. Januar 1969 - VIII ZR 184/66, WM 1969, 298).

BGH, Urteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 16/10 - LG Frankfurt am Main
AG Frankfurt am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. September 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten zu 2 wird das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 15. Dezember 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu seinem Nachteil entschieden worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger und der Beklagte zu 2 sind Brüder und zu je ½ Erbbauberechtigte eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in H. . Mit Vertrag vom 12. Juli 2001 vermieteten sie die Wohnung im Erdgeschoss an die Beklagte zu 1, die Ehefrau des Beklagten zu 2.

2 Unter dem 1. Februar 2003 schloss der Kläger mit den Beklagten einen "Mietvertrag als Ersatz für den Mietvertrag ab 1. Juni 2001". In § 1 Ziffer 1 dieses Vertrages heißt es:

> "Vermietet werden im Haus T. die ideelle Hälfte des Erdgeschosses als Wohnung. Dieses besteht im gesamten aus..."

3 Als monatliche Miete waren in § 6 des Mietvertrags 481 € vereinbart. In § 20 des Vertrags heißt es:

> "Die Mieter zahlen das Doppelte des vereinbarten Mietzinses monatlich zur Zahlung der Verbindlichkeiten auf das Konto der Eigentümergemeinschaft ein. Diese Einzahlung wird wie die Miete und die Nebenkostenvorauszahlungen der anderen Mietparteien abgerechnet."

4 Mit dieser Zahlung sollte der von beiden Erbbauberechtigten vereinbarungsgemäß monatlich zu zahlende Betrag für den Unterhalt der gemeinsamen Immobilie erbracht werden.

5 Der Kläger hat beide Beklagte auf Zahlung rückständiger Miete auf das Konto der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat die - nach teilweiser Klagerücknahme - noch auf Zahlung von 1.265,60 € gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die vom Landgericht zugelassene Revision des Beklagten zu 2, mit der er die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erstrebt, soweit es ihn betrifft; gegenüber der Beklagten zu 1 ist das Urteil des Landgerichts durch Rücknahme der Revision rechtskräftig geworden.

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

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

8 Dem Kläger stehe die geltend gemachte Forderung aufgrund des Vertrages vom 1. Februar 2003 zu. Es handele sich dabei um einen Vertrag eigener Art über die Vereinbarung eines Nutzungsrechts, der die Beklagten zur Zahlung des vereinbarten Entgelts verpflichte.

9 Das von den Beklagten geschuldete Entgelt sei entgegen der Auffassung der Beklagten nicht gemäß § 536 BGB gemindert. Auf die von den Beklagten geltend gemachten Mängel komme es nicht an, weil es sich bei dem Vertrag vom 1. Februar 2003 nicht um einen Mietvertrag handele und die Vorschriften des Mietrechts über die Gewährleistung deshalb keine Anwendung fänden. Im Übrigen kämen Gewährleistungsrechte der Beklagten auch deshalb nicht in Betracht, weil der Beklagte zu 2 Mitinhaber des Erbbaurechts sei und an der Beseitigung der Mängel mitwirken müsste.

10 Der Annahme eines Mietvertrags, der nur über bewegliche oder unbewegliche Sachen geschlossen werden könne, stehe hier entgegen, dass die Nutzung eines Rechts, nämlich des ideellen Bruchteils, vereinbart sei. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Überlassung eines gemeinschaftlichen Grundstücks zur Alleinnutzung an einen Miteigentümer sei nicht einschlägig, weil die Gebrauchsüberlassung hier nicht allein an den Beklagten zu 2, sondern zugleich an die Beklagte zu 1 als Vertragspartnerin erfolgt sei.

11 Die vom Beklagten zu 2 erklärte Aufrechnung mit Gegenforderungen sei schon deshalb unwirksam, weil es an der erforderlichen Gegenseitigkeit der Forderungen fehle. Denn die Klageforderung richte sich gegen beide Beklagte als Gesamtschuldner, während der Beklagte zu 2 mit Gegenforderungen aufgerechnet habe, die nur ihm persönlich zuständen.

II.

12 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts handelt es sich bei dem Vertrag vom 1. Februar 2003 um einen Mietvertrag, so dass zu prüfen ist, ob die Miete nach § 536 BGB wegen Mängeln der Mietsache gemindert ist. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht ferner angenommen, dass die vom Beklagten zu 2 erklärte Aufrechnung an der erforderlichen Gegenseitigkeit von Hauptforderung und Gegenforderung scheitert.

13 1. Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass Gegenstand eines Mietvertrages die entgeltliche Überlassung (Nutzung) einer beweglichen oder unbeweglichen Sache ist. Anders als das Berufungsgericht meint, ist diese Voraussetzung hier aber erfüllt, denn der Kläger hat den Beklagten die Erdgeschosswohnung des Mehrfamilienhauses gegen ein monatliches Entgelt überlassen. Dem steht nicht entgegen, dass im Vertrag vom 1. Februar 2003 - vor dem Hintergrund, dass der Beklagte zu 2 neben dem Kläger Erbauberechtigter des Grundstücks ist, auf dem sich die Wohnung befindet - von einer Vermietung der "ideellen Hälfte des Erdgeschosses" die Rede ist. Der Hinweis auf die Vermietung der ideellen Hälfte hat ersichtlich steuerliche Hintergründe, weil die Finanzbehörden die Überlassung gemeinschaftlichen Eigentums an einen Miteigentümer steuerrechtlich (nur) insoweit als Mietver-

hältnis anerkennen, als die Nutzung über den Miteigentumsanteil hinausgeht (vgl. BFH, Urteil vom 7. Juni 2006 - IX R 14/04, juris Rn. 13). Dies ändert aber nichts daran, dass die Beklagten nach dem Vertrag (weiter) in der Erdgeschosswohnung wohnen sollten und dass somit Gegenstand des Vertrags die Überlassung einer Wohnung gegen Entgelt ist.

14 Die gleichzeitige Stellung des Beklagten zu 2 als Erbbauberechtigter zu ½ steht der Annahme eines Mietvertrags gleichfalls nicht entgegen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt vielmehr mit der Überlassung eines gemeinschaftlichen Grundstücks an einen der Miteigentümer regelmäßig ein Mietvertrag zustande (Senatsurteil vom 8. Januar 1969 - VIII ZR 184/66, WM 1969, 298 unter 1 b; BGH, Urteile vom 17. Dezember 1973 - II ZR 59/72, NJW 1974, 364 unter II 2 b; vom 15. September 1997 - II ZR 94/96, NJW 1998, 372 unter I; vom 11. September 2000 - II ZR 324/98, NZM 2001, 45 unter II 1 b). Für die entgeltliche Überlassung eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks oder - wie hier - einer Wohnung in dem darauf errichteten Mehrfamilienhaus an einen der Erbbauberechtigten gilt nichts anderes.

15 Den Gewährleistungsansprüchen des Beklagten zu 2 steht auch nicht von vornherein entgegen, dass er gleichzeitig - zu ½ neben dem Kläger - Erbbauberechtigter ist und ihn insoweit im Rahmen der §§ 744 ff., 748 BGB selbst Pflichten zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes und insoweit auch zur Beseitigung vorhandener Mängel beziehungsweise zur anteiligen Tragung der entsprechenden Kosten treffen können.

16 Nach der Regelung in § 20 des Mietvertrags sind die Parteien davon ausgegangen, dass die Beklagten eine Miete wie alle anderen "fremden" Mieter entrichten; mit der insoweit auf das Konto der Gemeinschaft zu leistenden Zahlung von insgesamt 962 € sollten gleichzeitig die zur Unterhaltung der Im-

mobilie vereinbarten regelmäßigen Zahlungen beider Erbbauberechtigter (je 481 €) erbracht werden. Die Parteien haben mithin gleichzeitig eine Regelung über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes (§ 745 BGB) getroffen, indem sie die Bildung einer Instandhaltungsrücklage und deren "Verrechnung" mit den monatlichen Mietzahlungen vereinbart haben. Dies ändert aber nichts an der rechtlichen Einordnung der entgeltlichen Überlassung der Erdgeschosswohnung als Miete und der sich daraus für die Beklagten ergebende Befugnis, bei einer Minderung des Gebrauchswerts der Wohnung - etwa durch einen hier geltend gemachten Wasserschaden - die Miete zu mindern. Etwaige Ansprüche des Klägers aus dem Gemeinschaftsrecht sind nicht Gegenstand des Rechtsstreits.

17 2. Von Rechtsfehlern beeinflusst ist ferner die Annahme des Berufungsgerichts, die vom Beklagten zu 2 erklärte Aufrechnung mit verschiedenen Gegenforderungen sei deshalb unwirksam, weil es an der Gegenseitigkeit von Hauptforderung und Gegenforderungen fehle.

18 Die Aufrechnung setzt (nur) voraus, dass der die Aufrechnung Erklärende Schuldner der Hauptforderung und Gläubiger der Gegenforderung ist. Beides ist nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts hier der Fall. Der Kläger macht gegen den Beklagten zu 2 eine Zahlungsforderung aus dem Mietvertrag geltend, während die vom Beklagten zu 2 zur Aufrechnung gestellte (behauptete) Gegenforderung sich gegen den Kläger richtet. Der Umstand, dass auch die Beklagte zu 1 Schuldnerin der Hauptforderung ist, steht der Aufrechnung des Beklagten zu 2 mit einer nur ihm zustehenden Gegenforderung nicht entgegen, weil eine (Geld-) Forderung, die sich gegen mehrere gesamtschuldnerisch haftende Schuldner richtet, ohne weiteres durch einen der Gesamtschuldner - mit befreiender Wirkung für alle - erfüllt werden kann (§ 422 Abs. 1 Satz 1 BGB).

III.

19 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts im Umfang der Anfechtung keinen Bestand haben, es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht keine Feststellungen zu den von dem Beklagten zu 2 geltend gemachten Mängeln und Gegenansprüchen getroffen hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 28.09.2007 - 386 C 313/06 (80) -
LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 15.12.2009 - 2-11 S 313/07 -