BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 25/14

Verkündet am:
10. Dezember 2014
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535

Zur Kündigung eines Mietverhältnisses gegenüber mehreren Mietern.

BGH, Urteil vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 25/14 - LG Berlin
AG Berlin-Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Dezember 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 13. Dezember 2013 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 Klägerin nimmt die Beklagte auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung in Anspruch.

2 Die Beklagte und ihre Schwester Carolin S. sind Erbinnen nach ihrer am 7. Januar 2012 verstorbenen Mutter, die aufgrund eines Mietvertrags vom 5. März 1995 Mieterin der streitgegenständlichen Wohnung in Berlin war. Die Klägerin ist die Vermieterin.

3 Die Beklagte und ihre Schwester zeigten der Klägerin mit Schreiben vom 1. Februar 2012 den Tod ihrer Mutter an. Das Schreiben war mit den Absenderanschriften der Beklagten unter der streitgegenständlichen Wohnung und ihrer Schwester in D. versehen. Sie trugen darin vor:

> "… Wir haben mit unserer Mutter in einem gemeinsamen Haushalt gelebt und sind nun nach § 563 Abs. 2 BGB per Gesetz an die Stelle unserer Mutter in das Mietverhältnis getreten. Hiermit erklären wir, dass wir das bestehende Mietverhältnis fortsetzen wollen. Weitere Erben oder Anspruchsberechtigte gibt es nicht. Die Miete wird in Zukunft von Sophie S. überwiesen. Im Schriftverkehr wenden Sie sich bitte auch an Sophie S. ."

4 Hierauf erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 29. Februar 2012 die Kündigung. Als Empfänger ist in dem Kündigungsschreiben unter der Anschrift der streitgegenständlichen Wohnung angegeben:

> "Frau S. , Sophie“,

5 wobei der Vorname handschriftlich eingefügt ist. In dem Kündigungsschreiben heißt es:

> "Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit mache ich von meinem Sonderkündigungsrecht lt. BGB § 563 (Eintrittsrecht bei Tod des Mieters) Gebrauch, da Sie nicht im Haushalt Ihrer Mutter gelebt haben. Ich kündige zum nächstmöglichen Zeitpunkt fristgerecht …".

6 Auf dem Schreiben befindet sich ein handschriftlicher Vermerk, der von der Beklagten unterschrieben ist:

> "Am 29.02.12 erhalten: Diese Kündigung wird umgehend an die Schwester, Frau Carolin S. weitergeleitet".

7 Mit Schreiben vom 6. September 2012 erklärte die Klägerin gegenüber der Beklagten und ihrer Schwester erneut die Kündigung und berief sich hierbei sowohl auf § 563 BGB als auch auf § 564 BGB. Es folgten weitere Kündigungsschreiben.

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

8 § 20 Ziff. 2 des Mietvertrags lautet:

> "Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigten sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für die Kündigung eines Mieters."

9 Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Räumungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

10 Die Revision hat Erfolg.

I.

11 Das Berufungsgericht (LG Berlin, Urteil vom 13. Dezember 2013, 63 S 94/13, juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

12 Der Klägerin stehe gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von ihr innegehaltenen Wohnung nicht zu (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB). Die Kündigung vom 29. Februar 2012 sei nicht gemäß § 564 BGB wirksam. Träten mehrere Erben die Rechtsnachfolge des Verstorbenen an, müsse gegenüber sämtlichen gekündigt werden. Die allein der Beklagten überreichte Kündigung vom 29. Februar 2012 genüge insoweit nicht, da sie sich nur an diese richte. Die Klägerin behaupte selbst nicht, eine Adressierung auch an

die Schwester der Beklagten vorgenommen zu haben, wohingegen die Aufforderung zur Weitergabe an diese - bei handschriftlich eingefügtem Namen der Beklagten im Adressfeld - nicht eine an sie gerichtete Willenserklärung ersetze. Daran ändere auch die unbestimmte Anrede im Zusammenhang mit dem Weiterleitungszusatz nichts.

13 Soweit sich die Kündigung nur an die Beklagte richte, vermöge § 20 Ziff. 2 des Mietvertrags daran nichts zu ändern. Denn eine vorformulierte Vertragsklausel, die bestimme, dass sich mehrere Vermieter oder Mieter gegenseitig bevollmächtigten, Erklärungen entgegenzunehmen, sei zwar wirksam; dies gelte auch dann, wenn sie den Empfang der Kündigung einschließe, während jedoch eine Klausel, wonach die Kündigung an einen Mieter die Kündigung des Mietverhältnisses mit Wirkung gegen alle Mieter bewirke, keine Bevollmächtigung enthalte, sondern entgegen § 425 Abs. 2 BGB die Wirkung gegen die Gesamtschuldner anordne und unwirksam sei. Eine Empfangsvollmacht besage nämlich nur, dass der Empfangsvertreter eine an den Mieter gerichtete Kündigung entgegennehmen könne.

14 Eine Kündigung aus wichtigem Grund nach § 563 Abs. 4 BGB könne dem Schreiben nicht entnommen werden.

15 Die weiteren Kündigungen gegenüber der Beklagten und ihrer Schwester seien ebenfalls nicht nach § 564 BGB wirksam, weil sich die Klägerin auf die fehlende Kenntnis von der Erbenstellung nach § 564 BGB nicht berufen könne.

16 Sie seien auch nicht nach § 563 BGB gegenüber der Beklagten wirksam, ohne dass es auf die streitige Frage der vorherigen gemeinsamen Haushaltsführung ankomme. Denn die Klägerin habe diese weiteren Kündigungen nicht innerhalb der Monatsfrist des § 563 Abs. 4 BGB aus wichtigem Grund erklärt,

so dass die Beklagte und ihre Schwester als Erben das Mietverhältnis ihrer verstorbenen Mutter gemäß § 564 Satz 1 BGB fortgesetzt hätten.

II.

17 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der von der Klägerin mit der Kündigung vom 29. Februar 2012 geltend gemachte Räumungsanspruch gemäß § 546 Abs. 1, § 985 BGB nicht verneint werden. Die (formelle) Wirksamkeit der Kündigung vom 29. Februar 2012 scheitert jedenfalls nicht - wie vom Berufungsgericht angenommen - daran, dass sich die Kündigung nur an die Beklagte und nicht an deren Schwester Carolin S. richtete. Ob die Klägerin ihr Sonderkündigungsrecht mit Schreiben vom 29. Februar 2012 im Übrigen wirksam ausgeübt hat, kann auf der Grundlage der vom Berufungsgericht bisher getroffenen Feststellungen nicht abschließend beantwortet werden.

18 1. Anders als die Revisionserwiderung meint, ist die Klage allerdings nicht bereits wegen eines fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig, weil die Klägerin nur die Beklagte, nicht aber deren Schwester als mögliche Mitmieterin auf Räumung in Anspruch genommen hat.

19 Es ist unerheblich, dass die Klägerin Räumung der Wohnung (zunächst) nur der Beklagten gegenüber begehrt. Die Rückgabepflicht mehrerer Mieter ist eine Gesamtschuld, die gegen jeden der Schuldner besonders geltend gemacht werden kann, §§ 427, 431 BGB (RGZ 89, 203, 207; vgl. ferner Senatsbeschlüsse vom 22. November 1995 - VIII ARZ 4/95, NJW 1996, 515 unter III 2 a, vom 5. Oktober 2005 - VIII ZB 52/04, NJW 2005, 3786 unter II 2 b cc).

20 2. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Kündigungserklärung der Klägerin vom 29. Februar 2012 dahingehend auszulegen

ist, dass sie (auch) eine Kündigung nach § 564 BGB enthält. Nach den insoweit rechtsfehlerfrei getroffenen, von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin durch die Formulierung "hiermit mache ich von meinem Sonderkündigungsrecht lt. BGB § 563 [...] Gebrauch, da Sie nicht im Haushalt Ihrer Mutter gelebt haben" den Eintritt der Beklagten in das Mietverhältnis gemäß § 563 BGB bestritten und ihr Räumungsverlangen in materieller Hinsicht auf die (nachrangig zu prüfende) Kündigungsregelung in § 564 BGB gegen die Beklagte als (Mit-)Erbin und Rechtsnachfolgerin nach ihrer verstorbenen Mutter als Mieterin gestützt.

21 3. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass die Kündigung gemäß § 564 BGB gegenüber sämtlichen Erben als Rechtsnachfolgern des verstorbenen Mieters erfolgen muss. Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Würdigung des Berufungsgerichts, dieses sei im vorliegenden Fall nicht erfolgt, da die Kündigung sich nur an die Beklagte richte und die im handschriftlichen Zusatz zugesagte Weitergabe des Schreibens vom 29. Februar 2012 an deren Schwester nicht eine an diese gerichtete Kündigung ersetze.

22 a) Zwar handelt es sich bei der Ermittlung des Sinngehalts einer von den Parteien abgegebenen Willenserklärung um eine in erster Linie dem Tatrichter obliegende Auslegung, die revisionsrechtlich nur daraufhin überprüfbar ist, ob der Tatrichter gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder wesentlichen Auslegungsstoff außer Acht gelassen hat (st. Rspr., so BGH, Urteile vom 17. April 2012 - II ZR 198/10, juris Rn. 22; vom 27. Juni 2001 - VIII ZR 235/00, NJW 2001, 3775 unter II 1). Solche Rechtsfehler sind hier indes gegeben.

23 b) Die Auslegung des Berufungsgerichts schöpft den Wortlaut des Schreibens vom 29. Februar 2012 einschließlich der darauf vermerkten hand-

schriftlichen Zusätze nicht aus und verkürzt auf diese Weise unzulässig deren rechtsgeschäftlichen Bedeutungsgehalt. Insbesondere hat das Berufungsgericht unberücksichtigt gelassen, dass die Klägerin ihre auf § 564 BGB gestützte Kündigung ersichtlich an beide Töchter als nach dem Tod der Mieterin in Betracht kommende Erben richten wollte, §§ 133, 157 BGB, und dies auch - wie allein schon der auf das Kündigungsschreiben gesetzte Weiterleitungsvermerk zeigt - für alle Beteiligten ersichtlich war.

24 aa) Eine empfangsbedürftige Willenserklärung - wie hier die Kündigungserklärung - ist gemäß §§ 133, 157 BGB so auszulegen, wie sie der Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste. Der Erklärungsempfänger ist verpflichtet, unter Berücksichtigung aller ihm erkennbaren Umstände zu prüfen, was der Erklärende gemeint hat (st. Rspr.; BGH, Urteil vom 21. Mai 2008 - IV ZR 238/06, NJW 2008, 2702 Rn. 30). Entscheidend ist dabei der durch normative Auslegung zu ermittelnde objektive Erklärungswert des Verhaltens des Erklärenden (BGH, Urteil vom 5. Oktober 1961 - VII ZR 207/60, BGHZ 36, 30, 33; Palandt/Ellenberger, BGB, 74. Aufl., § 133 Rn. 9).

25 Zwar ist ein entsprechender Wille der Klägerin aus der maßgeblichen Sicht der Schwester der Beklagten als Empfängerin - entgegen der Ansicht der Revision - nicht schon der allgemein gehaltenen Anrede "Sehr geehrte Damen und Herren" zu entnehmen, wohl jedoch dem Inhalt des handschriftlichen Zusatzes auf diesem Schreiben. Hiernach verpflichtete sich die Beklagte, die Kündigung umgehend an die namentlich genannte Schwester weiterzuleiten.

26 bb) Das Berufungsgericht, das dem Vermerk den Sinn beigemessen hat, die Schwester habe auf diesem Weg lediglich von der Kündigung gegenüber der Beklagten erfahren sollen, wird dem Erklärungsgehalt des Zusatzvermerks

nicht gerecht. Eine derart beschränkende Erklärungsbedeutung hätte für die Klägerin in rechtlicher Hinsicht keinen Sinn ergeben. Ihr ging es ersichtlich nicht um eine Kenntnis der Schwester von der gegenüber der Beklagten erfolgten Kündigung, sondern um die Beendigung des Mietverhältnisses insgesamt. Dies war nur durch die Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber beiden Töchtern der verstorbenen Mieterin als deren Erbinnen zu erreichen. Dieser objektive Erklärungsgehalt des Weiterleitungszusatzes konnte einem redlichen Erklärungsempfänger nicht verborgen bleiben.

27 4. Mit diesem Inhalt ist das Kündigungsschreiben vom 29. Februar 2012 beiden Mieterinnen innerhalb der Monatsfrist des § 564 Satz 2 BGB auch rechtzeitig zugegangen.

28 Es kann dahinstehen, ob die formularmäßige Vollmachtsklausel in § 20 Satz 2 des Mietvertrags, die - anders als die in dem Rechtsentscheid des Senats vom 10. September 1997 (VIII ARZ 1/97, BGHZ 136, 314) zu beurteilende Klausel - mit der Bestimmung kombiniert ist, dass für die Rechtswirksamkeit einer Willenserklärung des Vermieters die Abgabe gegenüber einem von mehreren Mietern genügt, einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle standhielte. Denn in dem von der Beklagten und Carolin S. gemeinsam verfassten und unterzeichneten Schreiben vom 1. Februar 2012 ist die Klägerin ausdrücklich gebeten worden, den Schriftverkehr im Mietverhältnis an die Beklagte zu richten.

29 Diese Erklärung, die der Senat, da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, selbst auslegen kann, enthält eine Bevollmächtigung der Beklagten durch die Mitmieterin Carolin S. zur Entgegennahme von Willenserklärungen der Klägerin, die das Mietverhältnis betreffen. Dem Schreiben ist zu entnehmen, dass (nur) die Beklagte in der Wohnung wohnen wird, während Carolin S. in einer anderen Stadt wohnt. Zudem wird weiter mitgeteilt, dass die Mie-

te in der Zukunft allein von der Beklagten gezahlt werden wird. Jedenfalls unter diesen Umständen, die es nahelegen, dass alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag im Innenverhältnis der Mieterinnen bei der Beklagten liegen sollen, ist die auch von Carolin S. geäußerte Bitte, den Schriftverkehr an die Beklagte zu richten, aus der maßgeblichen Sicht der Klägerin als Erteilung einer Vollmacht zur Entgegennahme von Willenserklärungen aus dem Mietverhältnis auszulegen.

III.

30 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, ist sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht wird hinsichtlich der bei der Klärung der materiellen Begründetheit der Kündigung gemäß § 564 BGB vorab zu prüfenden Frage, ob ein Eintritt der Beklagten in das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB als im Haushalt der verstorbenen Mieterin lebendes Kind erfolgt ist, zu bedenken haben, dass insoweit keine überspannten Anforderungen zu stellen sind. Insbesondere muss das Kind gemäß § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht wie ein übriger Angehöriger den Haushalt

zusammen mit dem verstorbenen Mieter geführt haben, sondern es reicht aus, dass es lediglich in dessen Haushalt gelebt hat.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Kosziol

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 14.02.2013 - 2 C 318/12 -
LG Berlin, Entscheidung vom 13.12.2013 - 63 S 94/13 -