BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 31/15

vom

5. April 2016

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 566, 854, 856

§ 566 BGB findet zugunsten des Mieters nur Anwendung, wenn er zum Erwerbszeitpunkt die tatsächliche Sachherrschaft über die Mietsache ausübt. Ein Besitzerlangungsinteresse rechtfertigt den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis dagegen nicht.

BGH, Beschluss vom 5. April 2016 - VIII ZR 31/15 - LG Köln
AG Köln

ECLI:DE:BGH:2016:050416BVIIIZR31.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 5. April 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht kein Grund für die Zulassung der Revision. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der weiteren in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe vor. Die vom Berufungsgericht für klärungsbedürftig erachtete Frage, wie sich die Ausübung des Vorkaufsrechts durch einen Mieter auf das Mietverhältnis des weiteren Mitmieters, und zwar insbesondere im Hinblick auf die Anwendbarkeit von § 566 BGB und den Mieterschutz, auswirkt, ist in diesem Rechtsstreit aus den nachstehenden Erwägungen nicht entscheidungserheblich.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

3 a) Sie greift das Urteil des Berufungsgerichts nur insoweit an, als dieses ein gemäß § 566 Abs. 1, § 567 BGB erfolgtes Eintreten des Klägers auf Vermieterseite in das nach Auffassung der Beklagten fortbestehende Mietverhältnis über die von ihnen beanspruchte Gartenfläche des Grundstücks D. Straße in K. verneint hat. Das Berufungsgericht hat aber im Ergebnis zu

Recht angenommen, dass den Beklagten kein Anspruch auf Einräumung des Besitzes an der genannten Gartenfläche zusteht. Ein insoweit allein in Betracht kommender Anspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB besteht schon deshalb nicht, weil es bereits nach ihrem eigenen Vorbringen, wie es vom Berufungsgericht festgestellt ist, an den Voraussetzungen für einen Eintritt des Klägers in den angeblich auch die Gartenfläche umfassenden Mietvertrag fehlt.

4 b) Nach § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber anstelle des Vermieters nur dann in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, wenn der vermietete Wohnraum nach Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert wird, also das Eigentum auf den Erwerber übergeht. Der Erwerber tritt dagegen nicht schon dann in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, wenn die Wohnung zwar vermietet, aber zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht an den Mieter überlassen war; gleiches gilt, wenn der Mieter einen ihm überlassenen Mietbesitz zum genannten Zeitpunkt - aus welchem Grunde auch immer - nicht mehr ausgeübt hat (BGH, Urteile vom 11. Dezember 2014 - IX ZR 87/14, BGHZ 204, 1 Rn. 26; vom 16. Dezember 2009 - VIII ZR 313/08, NJW 2010, 1068 Rn. 21). So liegt der Fall hier.

5 Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatten die Beklagten, als der Kläger Ende des Jahres 2011 sein Wohnungseigentum bezogen und - wie sich aus den in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts ergibt - etwa zeitgleich das damit verbundene Sondernutzungsrecht am streitigen Gartenanteil erworben und ausgeübt hat, keinen Besitz (mehr) an dieser Fläche. Die von ihnen dazu vertretene Auffassung, sie hätten - wie sich aus den diversen mit ihrem damaligen Vermieter, der W. GmbH, geführten Prozessen ergebe - nicht den Besitz an dem Gartenteilstück, sondern allenfalls die Sachherrschaft zeitweilig verloren, trifft nicht den Kern. Denn der Besitz einer Sache

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

wird nach § 854 Abs. 1 BGB durch die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache erworben; es ist also gerade die tatsächliche Sachherrschaft, die den hier in Rede stehenden unmittelbaren Besitz ausmacht (vgl. BGH, Urteil vom 2. Dezember 2011 - V ZR 119/11, WM 2012, 1926 Rn. 10 mwN). Zugleich sieht § 856 Abs. 1 BGB vor, dass der Besitz dadurch beendigt wird, dass der Besitzer die tatsächliche Gewalt über die Sache aufgibt oder in anderer Weise verliert, wozu auch die Besitzergreifung durch Dritte gehört (Palandt/Bassenge, BGB, 75. Aufl., § 856 Rn. 3). Aus dem insoweit vom Berufungsgericht in Bezug genommenen eigenen Sachvortrag der Beklagten zu den mit der W. GmbH im Jahre 2011 wegen deren Besitzergreifung geführten Prozessen ergibt sich wiederum, dass sie zu diesem Zeitpunkt den Besitz bereits verloren hatten.

6 Erst die zum Erwerbszeitpunkt vom tatsächlichen Besitz eines Mieters ausgehende Publizitätswirkung ist es aber, die einem Erwerber ermöglicht, bereits aus der Besitzlage abzulesen, in welche Mietverhältnisse er eintreten muss, so dass er im Gegensatz zum besitzenden Mieter und dessen Besitzerhaltungsinteresse nur eingeschränkten Schutz verdient (BGH, Urteile vom 11. Dezember 2014 - IX ZR 87/14, aaO; vom 16. Dezember 2009 - VIII ZR 313/08, aaO; vom 4. April 2007 - VIII ZR 219/06, NJW 2007, 1818 Rn. 7 mwN). Die tatsächlich ausgeübte Sachherrschaft, wie sie in dem in § 566 Abs. 1 BGB geregelten Besitzüberlassungserfordernis ihren Ausdruck gefunden hat, bildet deshalb den Anknüpfungspunkt für den mit dieser Vorschrift bezweckten Mieterschutz (vgl. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2014 - IX ZR 87/14, aaO Rn. 26 f.; MünchKommBGB/ Häublein, 6. Aufl., § 566 Rn. 2; Eckert in Festschrift Blank, 2006, S. 129, 143 f.). Das im Streitfall nur in Rede stehende Besitzerlangungsinteresse der Beklagten rechtfertigt dagegen die Anwendung des § 566 BGB zu Lasten des Klägers nicht.

7 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Kosziol

Hinweis:
Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 26.03.2013 - 211 C 543/12 -
LG Köln, Entscheidung vom 23.01.2015 - 10 S 145/13 -