BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 110/08

Verkündet am:
2. Juni 2010
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 133 A, 157 A

Zur interessengerechten Auslegung eines Mietvertrages bei der Feststellung, wer den Vertrag auf Vermieterseite abgeschlossen hat.

BGH, Urteil vom 2. Juni 2010 - XII ZR 110/08 - LG Kleve
AG Rheinberg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 2010 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richterin Dr. Vézina und die Richter Dose, Schilling und Dr. Günter

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 26. Juni 2008 aufgehoben.

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Rheinberg vom 18. Februar 2008 teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass zwischen der Klägerin und den Beklagten seit dem 1. März 2008 kein Mietverhältnis über die Grundstücksparzelle N. 4, X. mehr besteht.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagten tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt die Feststellung, dass zwischen ihr und den Beklagten kein Pachtverhältnis besteht, hilfsweise, dass zwischen ihnen seit dem 1. März 2008 kein Pachtverhältnis mehr besteht.

2 Mit notariellem Kaufvertrag vom 13. März 2007 erwarb die Klägerin die Grundstücke Gemarkung W. Flur 22, Flurstück 170 und Flurstück 178 von dem Alleineigentümer H. B. und wurde am 4. Oktober 2007 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Auf den Grundstücken hatten die Eheleute H. und C. B. die Wochenend- und Ferienhausanlage "D. N. " betrieben, die von der Klägerin weiter geführt wird.

3 Die Beklagten "pachteten" mit einem im Jahr 2001 abgeschlossenen schriftlichen Vertrag auf diesem Gelände für 30 Jahre mit einem Optionsrecht für weitere 30 Jahre eine nicht näher bezeichnete Grundstücksparzelle, auf der ihnen die Errichtung eines Holzmobilheimes bzw. Holzblockhauses gestattet wurde. Der Vertrag wurde auf Verpächterseite von H. B. und auf Pächterseite von der Beklagten zu 2 unterzeichnet. Im Kopf des schriftlichen Vertrages war angegeben: "D. N. Fam. B. , U. Straße 16, X. ". Unter den Unterschriften der Vertragsparteien war vorgedruckt: "D. N. X. , Eigentümer und Betreiber: C. und H. B. , U. Straße 16, X. ". Die Klägerin ist der Ansicht, sie sei mangels Identität von Veräußerer und Vermieter des Grundstücks nicht gemäß § 566 BGB in den Vertrag mit den Beklagten eingetreten. Im Übrigen genüge der Vertrag auch nicht der Schriftform. Vorsorglich kündigte die Klägerin mit Anwaltsschriftsatz vom 31. Oktober 2007, der den Beklagten am 24. November 2007 zugestellt wurde, den Vertrag zum 29. Februar 2008.

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

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und auf die Berufung der Klägerin zur Abänderung des Urteils des Amtsgerichts dahin, dass dem Hilfsantrag der Klägerin auf Feststellung, dass zwischen den Parteien seit dem 1. März 2008 kein Mietverhältnis mehr besteht, stattgegeben wird.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt: Zwischen den Parteien bestehe kein Mietvertrag über die von den Beklagten genutzte Grundstücksparzelle. Der Vertrag sei nicht gemäß §§ 578 Abs. 1, 566 BGB auf die Klägerin übergegangen. Denn der veräußernde Eigentümer der Grundstücksparzelle und der Vermieter seien nicht identisch. Eigentümer und Veräußerer der Grundstücke sei H. B. gewesen. Demgegenüber sei Vermieterin die die Ferienhausanlage betreibende Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, genannt N. GbR, bestehend aus H. und C. B. gewesen. Dies ergebe sich aus den Angaben im Kopf und am Ende des Vertrages. Die Unterschrift des Herrn B. sei danach im Namen der N. GbR erfolgt.

7 Ob sich aus der Formulierung des Vertragsformulars der Anschein ergebe, dass auch C. B. Eigentümerin des angemieteten Grundstücksteils sei, könne dahinstehen, weil § 566 BGB nicht an den Rechtsschein des Eigentums anknüpfe, sondern allein an die rechtliche Position, nämlich die Identität zwischen veräußerndem Eigentümer und Vermieter. Diese Identität sei hier nicht gewahrt. Vermieterin sei die als Außengesellschaft tätig gewordene GbR, die auch dann Vermieterin geblieben wäre, wenn der Alleineigentümer H. B. als Gesellschafter ausgeschieden wäre.

8 Eine analoge Anwendung des § 566 BGB komme hier nicht in Betracht. Der Gesellschaftszweck der N. GbR habe in der Erschließung und Bebauung der Grundstücke zum gewerbsmäßigen Betreiben eines Wochenend- und Ferienhausplatzes gemäß dem Erschließungsplan der Stadt X. bestanden. Die GbR habe folglich ein eigenes Interesse an dem Zustandekommen und der Durchführung des Mietvertrages gehabt.

9 Auch reiche das konkludente Einverständnis des Herrn B. nicht für eine analoge Anwendung von § 566 BGB aus.

II.

10 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

11 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass es sich bei dem streitigen Vertrag um einen Mietvertrag handelt. Denn er gewährt nur den Gebrauch einer Sache, nicht aber den Bezug von Früchten.

12 2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist jedoch der mit der Klage geltend gemachte Hauptantrag auf Feststellung, dass zwischen den Par-

teien kein Mietverhältnis bestand, unbegründet. Denn der Mietvertrag bestand jedenfalls zwischen dem veräußernden Alleineigentümer H. B. und den Beklagten. Deshalb ist mit der Eintragung der Klägerin als Eigentümerin im Grundbuch am 4. Oktober 2007 zwischen ihr und den Beklagten gemäß § 566 Satz 1 BGB kraft Gesetzes ein Mietvertrag mit demselben Inhalt zustande gekommen (vgl. Senatsurteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - NJW 2000, 2346).

13 a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass § 566 Abs. 1 BGB nach seinem Wortlaut die Veräußerung des Grundstücks durch den Vermieter und damit die Identität zwischen Vermieter und Veräußerer verlangt.

14 b) Das Berufungsgericht hat aber bei der Feststellung, wer den Vertrag auf Vermieterseite abgeschlossen hat, die sich aus dem Vertrag und den Umständen ergebenden Interessen der Vertragsschließenden nicht hinreichend berücksichtigt und damit gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze verstoßen.

15 Es hat bei der Wertung, die Worte "Eigentümer und Betreiber: C. und H. B. " enthielten lediglich eine Beschreibung der Gesellschafter dieser GbR und könnten nicht dahin verstanden werden, dass Vermieter auch der Eigentümer des Mietgrundstücks werden sollte, für die Beurteilung des Willens der Vertragsschließenden wesentliche Umstände außer Acht gelassen.

16 Die Beklagten hatten das Grundstück zur Errichtung eines Holzblockhauses gemietet. Im Hinblick auf die damit verbundenen Investitionen und erforderlichen Finanzierungen wurde die Mietdauer auf 30 Jahre festgelegt und den Beklagten ein anschließendes Optionsrecht für weitere 30 Jahre eingeräumt. Angesichts dieser Umstände ist davon auszugehen, dass die Interessen der Beklagten auf eine gesicherte langfristige Nutzung gerichtet waren. Deshalb kam einem Abschluss des Vertrages mit dem Eigentümer des Grundstücks ein besonderes Gewicht zu. Das langjährige Mietverhältnis wäre nämlich, wenn es

nur mit der GbR und nicht mit dem Eigentümer abgeschlossen worden wäre, von den für die Beklagten nicht durchschaubaren Rechtsbeziehungen zwischen der GbR und dem Eigentümer abhängig gewesen. Darüber hinaus hätte die Gefahr bestanden, dass in dem - hier eingetretenen - Fall der Veräußerung des Mietgrundstücks an einen Dritten die Beklagten mangels Rechts zum Besitz einem Herausgabeanspruch des Erwerbers gemäß § 985 BGB ausgesetzt wären. Dies hätte für die GbR einen Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen Nichterfüllung des Mietvertrages zur Folge gehabt. Für diesen Schadensersatzanspruch hätte H. B. als Gesellschafter der GbR auch mit seinem Privatvermögen haften müssen. Ein Vertragsabschluss mit dem Eigentümer H. B. lag somit im Interesse aller Beteiligten.

17 Bei Berücksichtigung dieses Interesses der Beteiligten kann dem Wort "Eigentümer" im Vertrag nicht lediglich eine die Gesellschafter beschreibende Wirkung beigemessen werden. Vielmehr lässt es auf den Willen der Beteiligten schließen, dass der Eigentümer H. B. Vertragspartner auf Vermieterseite werden sollte. Dabei ist ohne Belang, ob die Vertragsschließenden versehentlich davon ausgegangen sind, dass C. und H. B. gemeinsam, sei es in Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft, Eigentümer des Grundstücks waren. Denn dies ändert nichts an dem Willen der Vertragsschließenden, dass jedenfalls der (bestimmbare) Eigentümer H. B. , der den Vertrag allein als "Verpächter" unterzeichnet hat, Vertragspartner werden sollte. Es ist deshalb bei interessengerechter Auslegung des Mietvertrages davon auszugehen, dass der Alleineigentümer H. B. Vermieter war.

18 c) Auf die in der Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage, ob und gegebenenfalls wann § 566 Abs. 1 BGB analog anwendbar ist, wenn es an einer Identität zwischen Vermieter und Veräußerer fehlt (vgl. zum Streitstand: Staudinger/Emmerich (2008) § 566 BGB Anm. X 1. b; MünchKomm/Häublein

5. Aufl. § 566 BGB Rdn. 21 m.w.N.) kommt es folglich im vorliegenden Fall nicht an.

19 3. Der Hilfsantrag der Klägerin, der auf die Feststellung gerichtet ist, dass zwischen den Parteien seit dem 1. März 2008 kein Pachtverhältnis mehr besteht, ist demgegenüber begründet.

20 Der Mietvertrag ist durch die fristlose Kündigung der Klägerin vom 31. Oktober 2007, die den Beklagten am 24. November 2007 zugegangen ist, zum 29. Februar 2008 beendet worden. Die vereinbarte Laufzeit des Mietvertrages von mehr als einem Jahr ist nicht wirksam, weil der Mietvertrag nicht der schriftlichen Form genügt (§ 550 i.V.m. § 578 Abs. 1 BGB). Der Mietvertrag gilt deshalb für unbestimmte Zeit und konnte von der Klägerin mit der Frist des § 580 a Abs. 1 Nr. 3 BGB ordentlich gekündigt werden.

21 a) § 550 BGB will nach ständiger Rechtsprechung des Senats in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt (§ 566 Abs. 1 BGB), dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen kann. Dazu ist erforderlich, dass sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere über den Mietgegenstand, den Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses - aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde ergibt (Senatsurteil BGHZ 176, 301= NJW 2008, 2178 - Tzn. 13, 18). Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, müssen die Parteien die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen (Senatsurteil vom 9. April 2008 - XII ZR 89/06 - NJW 2008, 2181 Tz. 24, 27).

22 b) Danach wahrt der Mietvertrag nicht die Schriftform des § 550 BGB.

23 aa) Zu Recht rügt die Revision, dass bereits das Mietgrundstück im Vertrag nicht hinreichend bezeichnet ist. Dem Mietvertrag ist nicht zu entnehmen, welcher Teil des Grundstücks Gegenstand des Vertrages ist. Er enthält bis auf verschiedene handschriftlich eingefügte Quadratmeterangaben keine Anhaltspunkte für eine Bestimmbarkeit des Mietobjekts. Soweit die Beklagten behaupten, mit Abschluss des Mietvertrages sei das Mietgrundstück in einen Lageplan eingezeichnet worden, der Bestandteil des Mietvertrages geworden sei, wird dadurch die Schriftform nicht gewahrt. Denn der Mietvertrag enthält keine Bezugnahme auf einen Lageplan, auch ist ein solcher nicht mit dem Mietvertrag verbunden.

24 bb) Deshalb kann dahingestellt bleiben, ob die auf Mieterseite nur von einer Person ohne Vertretungszusatz geleistete Unterschrift der Schriftform genügt, obwohl Vertragspartner auf Mieterseite Eheleute sind (vgl. Senatsurteil BGHZ 176, 301= NJW 2008, 2178 – Tz. 26; BGHZ 125, 175, 178 ff.).

Hahne Vézina Dose

Schilling Günter

Vorinstanzen:
AG Rheinberg, Entscheidung vom 18.02.2008 - 13 C 265/07 -
LG Kleve, Entscheidung vom 26.06.2008 - 6 S 47/08 -