BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 113/12

Verkündet am:
30. Oktober 2013
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

ZVG §§ 57 a, 57, BGB § 565

a) Dem Ersteher einer Wohnungseigentumseinheit steht das Sonderkündigungsrecht des § 57 a ZVG gegenüber dem Mieter auch dann zu, wenn das versteigerte Wohnungseigentum Teil eines aus mehreren Wohnungseinheiten bestehenden und insgesamt für einen einheitlichen Zweck (hier: betreutes Wohnen) vermieteten Objekts ist.

b) Der Ersteher kann von einem Mieter, der die Eigentumswohnung im Rahmen einer gewerblichen Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken vermietet hat, trotz Wirksamkeit der auf § 57 a ZVG beruhenden Kündigung nicht Räumung und Herausgabe verlangen, weil der Endmieter wegen § 565 BGB unbeschadet dieser Kündigung zu Besitz und Nutzung berechtigt bleibt.

BGH, Urteil vom 30. Oktober 2013 - XII ZR 113/12 - LG Chemnitz
AG Freiberg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Oktober 2013 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Weber-Monecke, Dr. Günter, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Chemnitz vom 31. August 2012 unter Zurückweisung der weitergehenden Revision teilweise aufgehoben und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Das Urteil des Amtsgerichts Freiberg vom 16. Februar 2012 wird unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung des Beklagten abgeändert.

Es wird festgestellt, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnete Wohnung im zweiten Obergeschoss des Anwesens Dr.-K.-Straße in F. nebst Kellerraum sowie einem Pkw-Stellplatz mit der Bezeichnung Nr. 3 durch die Kündigung der Klägerin vom 20. April 2011 mit Ablauf des 31. Dezember 2011 beendet worden ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um Räumung und Herausgabe einer Wohnung und insbesondere darüber, ob die Klägerin den zwischen ihnen bestehenden Mietvertrag wirksam gemäß § 57 a ZVG gekündigt hat.

2 Der Beklagte schloss im Jahre 1998 mit einem Bauträger zum Betrieb einer Altenwohnanlage ("betreutes Wohnen") einen Mietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude mit 13 Wohnungen und vier Kfz-Stellplätzen. Die vertragliche Laufzeit betrug 20 Jahre mit der Möglichkeit des Beklagten, zweimal eine Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre zu verlangen. Nach dem Vertrag war der Beklagte zur Unter- oder Weitervermietung berechtigt. Dem Vermieter war gestattet, seine sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen (§ 15 Nr. 2 des Mietvertrags).

3 In der Folgezeit erwarb Herr B. vom Bauträger einen 77/1000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der streitgegenständlichen, im zweiten Obergeschoss liegenden Wohnung (im Aufteilungsplan als Nr. 7 bezeichnet). Der Beklagte vermietete diese Wohnung mit unbefristetem Mietvertrag vom 11. September 2008 an die Eheleute F. (im Folgenden: Endmieter), die sie seit dem 1. Oktober 2008 bewohnen. Laut der in § 1 dieses Mietvertrags enthaltenen Vorbemerkung ist der Beklagte Zwischenmieter, der die Wohnung vom Eigentümer zum Zwecke der Weitervermietung angemietet hat.

4 Durch Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 7. April 2011 erhielt die Klägerin den Zuschlag über den Miteigentumsanteil des B. verbunden mit dem

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

Sondereigentum an der streitgegenständlichen Wohnung nebst zugewiesenem Stellplatz. Mit am 21. April 2011 zugegangenem Schreiben erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Mietvertrags zum Ablauf des 31. Juli 2011. Sie berief sich dabei auf § 57 a ZVG sowie auf Eigenbedarf, weil ihre schwangere Tochter die Räume als Wohnung für sich benötige.

5 Nachdem der Beklagte der Kündigung widersprochen hatte, erhob die Klägerin Räumungs- und Herausgabeklage. Der Beklagte vertrat die Auffassung, es handele sich um ein Gesamtmietverhältnis, für das eine Teilkündigung nicht zulässig sei. Außerdem sei ihm die Erfüllung des Klageanspruchs unmöglich, weil die Wohnung weitervermietet sei.

6 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Landgericht zugelassene Revision des Beklagten.

7 In der Revisionsinstanz hat die Klägerin hilfsweise die Feststellung beantragt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch die Kündigung mit Ablauf des 31. Juli 2011, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt, beendet sei.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat teilweise Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet: Der Erwerber einer Wohnungseinheit rücke zwar in den gewerblichen Zwischenmietvertrag ein, der ursprünglich zwischen dem Bauträger und dem Beklagten bestanden habe. Es entstehe eine Vermietergemeinschaft, die der einzelne Erwerber grundsätzlich nicht kündigen könne. Der Klägerin stehe aber das Sonderkündigungsrecht des § 57 a ZVG zu, das sie wirksam ausgeübt habe. Dieses Kündigungsrecht sei eine gesetzliche Versteigerungsbedingung. Es gelte nichts anderes als bei einer Gesamtmietfläche, bei der mehrere Ersteher hinsichtlich der jeweils von ihnen ersteigerten Teilfläche einzeln ihr Sonderkündigungsrecht ausüben könnten. Durch die Einbindung der streitgegenständlichen Wohnung in den Gesamtmietvertrag könne dieses Recht nicht beeinträchtigt werden. Nur bei Einräumung des Sonderkündigungsrechts unabhängig von den anderen Wohnungseigentümern sei der Sinn und Zweck des § 57 a ZVG gewahrt, im Interesse der Realgläubiger einen möglichst hohen Versteigerungserlös zu ermöglichen.

10 Dem Beklagten sei die Räumung und Herausgabe auch nicht unmöglich. Die derzeitigen Endmieter hätten gewusst, dass er nicht Eigentümer sei. Damit sei ihnen auch bekannt gewesen, dass ihr Mietverhältnis vom Bestand des Hauptmietvertrags abhängig sei. Die Endmieter hätten die Stellung von Untermietern, denn die gewerbliche Weitervermietung sei rechtlich nicht anders zu beurteilen als ein Untermietverhältnis. Davon, dass die Endmieter sich gegenüber dem Beklagten auf die Mieterschutzbestimmungen berufen könnten, werde der Räumungsanspruch der Klägerin nicht berührt. Denn auch bei nicht beendetem Untermietverhältnis verliere der Untermieter gegenüber dem Hauptmieter infolge der Beendigung des Hauptmietverhältnisses das Recht zum Besitz und zur Nutzung.

II.

11 Das hält rechtlicher Nachprüfung nur teilweise stand.

12 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die von der Klägerin gegenüber dem Beklagten erklärte Kündigung wirksam ist.

13 a) In § 57 a ZVG wird dem Ersteher ein außerordentliches Kündigungsrecht gegenüber Mietern eingeräumt. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass bei der Zwangsversteigerung die Interessen des Mieters grundsätzlich denen des Realkredits untergeordnet werden müssen. Denn von Mietern genutzte Grundstücke werden sich ohne das Sonderkündigungsrecht in der Regel schlechter versteigern lassen und darum weniger gern beliehen (vgl. RGZ 124, 195, 199; KG NZM 2012, 304, 305; Stöber ZVG 20. Aufl. § 57 a Rn. 2; Hahn/Mugdan Die gesamten Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen Band 5 S. 48 und 118).

14 b) Durch den Zuschlag wird staatlich Eigentum verliehen, wobei dieser Verleihungsakt grundsätzlich zu den im Zwangsversteigerungsgesetz geregelten Bedingungen und mithin unter Einschluss des in § 57 a ZVG normierten Sonderkündigungsrechts als einer gesetzlichen Versteigerungsbedingung erfolgt (vgl. BGH Urteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 83/08 - NJW 2009, 2312 Rn. 16 f.; RGZ 124, 195, 199; KG NZM 2012, 304, 305; Stöber ZVG 20. Aufl. § 57 a Rn. 2; Stumpe in Kindl/Meller-Hannich/Wolf Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung § 57 a ZVG Rn. 12; Steiner/Teufel Zwangsversteigerung und Zwangsvollstreckung 9. Aufl. §§ 57 ff. Rn. 5; Dassler/Schiffauer/Engels ZVG 14. Aufl. § 57 a Rn. 13). Damit überlagern die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes insoweit das Zivilrecht.

15 Dies hat der Gesetzgeber in § 57 ZVG zum Ausdruck gebracht. Danach rückt der Ersteher als Erwerber zwar gemäß dem von § 57 ZVG für entsprechend anwendbar erklärten § 566 BGB als Vermieter in das Mietverhältnis ein. Das führt bei der Versteigerung lediglich eines Teils eines einheitlich vermieteten Grundstücks schuldrechtlich zu einer Vermietergemeinschaft, die als Bruchteilsgemeinschaft vertragliche Kündigungsrechte nur im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäß §§ 744, 745 BGB ausüben kann (vgl. BGH Beschluss vom 26. April 2012 - V ZR 276/11 - ZMR 2012, 692 Rn. 17 und Urteil vom 28. September 2005 - VIII ZR 399/03 - NJW 2005, 3781 f.). Darüber hinaus ist schuldrechtlich die nur auf eine Teilfläche bezogene Kündigung unzulässig (BGH Urteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 251/10 - NJW 2012, 224 Rn. 11; KG NZM 2012, 304; BayObLG NJW-RR 1991, 651 f.; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 11. Aufl. § 542 BGB Rn. 87 mwN). Gleichwohl ordnet § 57 ZVG an, dass § 566 BGB nur nach Maßgabe des § 57 a ZVG gilt.

16 c) Mit Blick auf Zielrichtung und Regelungszusammenhang des § 57 a ZVG hat bereits das Reichsgericht die Vorschrift dahingehend ausgelegt, dass bei Versteigerung nur eines Teils einer verpachteten Fläche der Ersteher den Pachtvertrag für diese Teilfläche kündigen könne (RGZ 124, 195 ff.; so auch KG NZM 2012, 304). Denn die Sonderregelung des § 57 a ZVG habe das dort gewährte außerordentliche Kündigungsrecht auf andere Grundlagen als die der Vertragskündigung gestellt, so dass es sich auch in dieser bürgerlichrechtlichen Gestaltung durchsetze.

17 d) Diese zutreffenden Erwägungen gelten auch für die vorliegende Fallgestaltung, bei der eine von mehreren zu einem einheitlich vermieteten Objekt gehörenden Wohnungseinheiten versteigert worden ist.

18 aa) Versteigerungsgegenstand war das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück, zu dem es gehört, und mithin Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG). Dieses ist selbstständig beleih- und veräußerbar. Eine gemäß § 12 Abs. 1 WEG grundsätzlich mögliche Veräußerungsbeschränkung besteht nicht.

19 Insbesondere das dem jeweiligen Wohnungseigentümer zustehende Recht der gesonderten Beleihbarkeit würde jedoch dann, wenn § 57 a ZVG auf den Fall einer sich auf mehrere Wohneinheiten beziehenden Gesamtvermietung keine Anwendung fände, in nicht gerechtfertigter Weise beeinträchtigt, weil dies den Beleihungswert regelmäßig spürbar reduzieren würde. Den Interessen des Mieters ist vielmehr dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass er sein Mietrecht gemäß § 9 Nr. 2 ZVG anmelden und gemäß § 59 Abs. 1 Satz 1 ZVG Änderungen der Versteigerungsbedingungen durchsetzen kann. Nur dann, wenn es bei doppeltem Ausgebot nach § 59 Abs. 2 ZVG zu keinem oder nur zu einem geringeren Gebot auf das geänderte Ausgebot und daher zum Zuschlag auf die gesetzliche Ausgebotsform kommt, bleibt es bei § 57 a ZVG (vgl. Dassler/Schiffauer/Engels ZVG 14. Aufl. § 57 a ZVG Rn. 13; Stumpe in Kindl/Meller-Hannich/Wolf Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung § 57 a ZVG Rn. 12 ff.).

20 bb) Der Einwand der Revision, das Berufungsgericht habe bei seiner Beurteilung nicht hinreichend beachtet, dass es sich bei dem Objekt um einen einer besonderen Zweckbindung unterliegenden Gesamtkomplex handele ("betreutes Wohnen"), greift nicht durch.

21 (1) Dass der Versteigerungsgegenstand hier Teil eines einer einheitlichen mietrechtlichen Bestimmung unterliegenden Objekts war, stellt keinen substanziellen Unterschied zu sonstigen Verträgen dar, die sich - bei dann ebenfalls notwendig einheitlichem Zweck - auf einen einheitlichen Miet- oder

Pachtgegenstand wie eine angepachtete Fläche beziehen. Für diese ist aber im Anschluss an die dargestellte reichsgerichtliche Rechtsprechung anerkannt, dass bei der Versteigerung nur einer Teilfläche § 57 a ZVG eingreift (vgl. KG NZM 2012, 304; Stöber ZVG 20. Aufl. § 57 a Rn. 2; Dassler/Schiffauer/Engels ZVG 14. Aufl. § 57 a Rn. 25; Steiner/Teufel Zwangsversteigerung und Zwangsvollstreckung 9. Aufl. §§ 57-57 d Rn. 49; Jäckel/Güthe ZVG 7. Aufl. §§ 57-57 b Rn. 11).

22 Würde man dies anders sehen, wäre gerade bei größeren Miet- oder Pachtobjekten eine Verwertung im Wege der Zwangsversteigerung regelmäßig nur insgesamt sinnvoll. Dies würde die rechtlich mögliche Beleihbarkeit von abgegrenzten Teilen - etwa von im Grundbuch separat geführten Grundstücken oder auch von wie hier einer von mehreren Wohnungseigentumseinheiten - in erheblicher, mit dem gesetzgeberischen Willen nicht zu vereinbarender Weise einschränken.

23 (2) Die besondere Nutzung des Gesamt-Mietobjekts für "betreutes Wohnen" steht der Wirksamkeit der von der Klägerin gegenüber dem Beklagten erklärten Kündigung im Übrigen schon deshalb nicht entgegen, weil diese Kündigung die betroffene Wohnung nicht diesem Zweck entzieht. Vielmehr würde sich erst dann, wenn statt der aktuellen Endmieter andere Bewohner in die Wohnung einziehen würden, gegebenenfalls im Rahmen des § 15 WEG und mit Blick konkret auf diese neuen Bewohner innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft die Frage stellen, ob die neue Nutzung mit einer Verwendung im Rahmen des "betreuten Wohnens" zu vereinbaren ist.

24 e) Die Klägerin hat ihr Sonderkündigungsrecht in wirksamer Weise, insbesondere fristgerecht i.S.d. § 57 a Satz 2 ZVG, ausgeübt.

25 Der Beklagte ist nicht Mieter von Wohnraum, nachdem der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch den Beklagte nicht im Wohnen, sondern in der Überlassung von Wohnraum an Dritte besteht (BGHZ 133, 142, 147 = NJW 1996, 2862, 2863). Daher kann er sich gegenüber der ihm erklärten Kündigung nicht auf die Kündigungsschutzrechte für Wohnraummieter berufen.

26 Die von § 57 a Satz 1 ZVG in Bezug genommene gesetzliche Kündigungsfrist ist vorliegend § 580 a Abs. 2 BGB zu entnehmen (vgl. Stöber ZVG 20. Aufl. § 57 a Rn. 4), weil es sich nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts um gewerbliche Weitervermietung und mithin im Hauptmietverhältnis um Geschäftsraummiete handelt (vgl. Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 11. Aufl. § 580 a BGB Rn. 14). Die Kündigung konnte daher spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres erfolgen. Vorliegend hat die Klägerin am 21. April 2011 gekündigt. Diese Kündigung beendete das Mietverhältnis mit Ablauf des 31. Dezember 2011. Soweit im Kündigungsschreiben ein früherer Beendigungstermin genannt ist, ist das unschädlich, weil die Klägerin zugleich klargestellt hat, ihr gesetzliches Kündigungsrecht aus § 57 a ZVG zum nächstmöglichen Termin ausüben zu wollen (Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1995 - XII ZR 245/94 - NJW-RR 1996, 144).

27 2. Das Berufungsurteil ist jedoch rechtsfehlerhaft, soweit der Beklagte verurteilt worden ist, die Wohnung nebst Kellerraum und Stellplatz zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Dies ist ihm unmöglich i.S.d. § 275 Abs. 1 BGB, weil die Klägerin gemäß § 565 BGB ab dem 1. Januar 2012 als Vermieterin in das Mietverhältnis mit den Endmietern eingetreten ist und diese daher nach wie vor zum Besitz und zur Nutzung berechtigt sind, ohne dass der Beklagte einen Einfluss hierauf hat. Eine Kündigung der Klägerin gegenüber den

Endmietern ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bislang nicht erfolgt.

28 a) Die vom Berufungsgericht vertretene Auffassung, die Endmieter hätten ihr Recht zum Besitz und zur Nutzung mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses verloren, weil ihnen die Zwischenvermietung bekannt gewesen sei, stützt sich zwar auf Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 114, 96 = NJW 1991, 1815; BGHZ 84, 90 = NJW 1982, 1696). Diese Rechtsprechung ist jedoch mit der Einführung des § 549 a BGB aF durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257; vgl. BT-Drucks. 12/5342 S. 3), der mit geringfügigen Wortlautänderungen als § 565 BGB übernommen worden ist (BT-Drucks. 14/4553 S. 63), überholt. Denn seitdem rückt bei gewerblicher Weitervermietung von Wohnraum der Vermieter im Falle der Beendigung des Hauptmietverhältnisses als Vermieter in das Mietverhältnis mit dem Endmieter ein.

29 b) Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 565 BGB liegen hier vor. Die Vertragsparteien hatten ein Mietverhältnis mit dem Zweck abgeschlossen, dass der Beklagte die Wohneinheiten als Wohnraum weitervermieten sollte. Dass diese Weitervermietung im Rahmen des "betreuten Wohnens" erfolgen sollte und erfolgte, steht dem nicht entgegen. Damit gegebenenfalls verbundene Betreuungsleistungen sind weder Bestandteil des ursprünglichen Gesamtmietvertrags zwischen Bauträger und Beklagtem, in den die Wohnungseigentümer auf Vermieterseite eingetreten sind, noch des zwischen dem Beklagten und den Endmietern abgeschlossenen Mietvertrags die Wohnung Nr. 7 betreffend. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Beklagte im Rahmen einer gewerblichen Weitervermietung tätig geworden, was die Klägerin nicht in revisionsrechtlich relevanter Weise beanstandet hat.

30 3. Der Senat kann gemäß § 563 Abs. 3 ZPO abschließend entscheiden, weil die Sache zur Entscheidung reif ist.

31 a) Der auf Räumung und Herausgabe gerichtete Hauptantrag der Klägerin ist nicht begründet.

32 b) Demgegenüber ist der in der Revisionsinstanz geltend gemachte, auf Feststellung gerichtete Hilfsantrag zulässig und nach dem oben unter 1. Ausgeführten auch begründet.

33 Es handelt sich nicht um eine im Revisionsverfahren gemäß § 559 ZPO grundsätzlich ausgeschlossene Klageänderung, sondern um eine zulässige Antragsänderung. Diese kommt für die Fälle in Betracht, in denen die Änderung nur eine Beschränkung oder Modifikation des früheren Antrags darstellt und sich auf einen Sachverhalt stützt, der vom Tatrichter bereits gewürdigt ist (BGH Urteil vom 11. September 2013 - IV ZR 17/13 – WM 2013, 1939 Rn. 7 f.; Urteil vom 5. Dezember 2012 - I ZR 85/11 - GRUR 2013, 833 Rn. 24; Urteil vom 28. Februar 1991 - I ZR 94/89 - NJW-RR 1991, 1136; Urteil vom 28. September 1989 - IX ZR 180/88 - NJW-RR 1990, 122; Urteil vom 4. Mai 1961 - III ZR 222/59 - NJW 1961, 1467 f. und BGHZ 26, 31, 37 f. = NJW 1958, 98 f.).

34 So liegt der Fall hier. Denn die Wirksamkeit der Kündigung des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses die streitgegenständliche Wohnung betreffend ist eine notwendigerweise zur Beurteilung des Hauptantrags zu beantwortende Frage, für die auch das Feststellungsinteresse der Klägerin gemäß § 256 ZPO gegeben ist.

Dose Weber-Monecke Günter

Botur Guhling

Vorinstanzen:
AG Freiberg, Entscheidung vom 16.02.2012 - 4 C 403/11 -
LG Chemnitz, Entscheidung vom 31.08.2012 - 6 S 93/12 -