BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 61/07

Verkündet am:
17. September 2008
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 543 Abs. 2 Nr. 3; SchuldRAnpG §§ 4, 16

a) Die Regelung des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, nach der der Vermieter das Mietverhältnis nur dann fristlos kündigen kann, wenn der Mieter für mehr als einen Termin mit der Entrichtung der Miete ganz oder teilweise in Verzug geraten ist, gilt unabhängig davon, ob die Miete monatlich oder in längeren Zeitabschnitten - hier: jährlich - zu entrichten ist.

b) Das Sonderkündigungsrecht, das § 16 SchuldRAnpG dem Grundstückseigentümer für den Fall des Todes des Nutzers gegenüber dessen Erben einräumt, besteht nicht gegenüber einem Erben, der aufgrund eines vor dem Beitritt erfolgten Erbfalls seinerseits Nutzer des Grundstücks geworden ist.

BGH, Urteil vom 17. September 2008 - XII ZR 61/07 - LG Potsdam
AG Königs Wusterhausen

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. September 2008 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Sprick, Weber-Monecke, Prof. Dr. Wagenitz und Dr. Klinkhammer

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 30. März 2007 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Räumung und Herausgabe eines in der Gemeinde B. in Brandenburg belegenen und 1998 an sie nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen zurückgegebenen Grundstücks.

2 Der Rat der Gemeinde B. hatte mit dem Vater der Beklagten 1962 einen als Mietvertrag überschriebenen Vertrag über die entgeltliche Nutzung des Grundstücks geschlossen. Der Vater sollte berechtigt sein, das dort "vorhandene, mit einem Notdach versehene Gebäude nach seinem Geschmack auszubauen, einen Zaun aufzustellen und andere Einrichtungen zu schaffen, die seiner Erholung dienen". Der Vertrag sollte vom 1. Oktober 1962 bis 30. September 1967 gelten und sich jeweils um ein Jahr verlängern, wenn er nicht sechs Monate vor Beendigung gekündigt würde. Der monatliche Mietpreis sollte bis zum 10. eines jeden Monats gezahlt werden.

3 Nach dem Tod ihrer Eltern (der Vater verstarb 1979, die Mutter 1989), aber vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründete die Beklagte auf dem Grundstück ihren Hauptwohnsitz. In der Folgezeit wurde das Nutzungsentgelt wiederholt erhöht; außerdem wurde nunmehr ein Jahresentgelt vereinbart, das unstreitig als Einmalbetrag - und zwar nach der Behauptung der Klägerin jährlich im Voraus - gezahlt werden sollte. Die Zahlung des Entgelts für 1998/1999 erfolgte im Juni 1999, für 1999/2000 im Februar 2000, für 2000/2001 und für 2001/2002 jeweils im Januar 2001 bzw. 2002, für 2002/2003 im Dezember 2002, für 2003/2004 und 2004/2005 jeweils im Oktober 2003 bzw. 2004. Die Zahlung des Entgelts für 2005/2006 erfolgte am 31. Mai und 2. Juni 2006, nachdem die Klägerin das Nutzungsverhältnis mit Schreiben vom 24. Mai 2006 fristlos, hilfsweise zum 30. September 2007, gekündigt hatte und ihre Prozessbevollmächtigten die an sie abgetretene Entgeltforderung im Mahnverfahren geltend gemacht hatten.

4 Im Berufungsrechtszug kündigte die Klägerin das Nutzungsverhältnis mit Schreiben vom 10. Oktober 2006 nunmehr unter Berufung auf § 16 SchuldRAnpG, weil ihr erst jetzt bekannt geworden sei, dass die Eltern der Beklagten verstorben seien. Ferner erklärte sie mit Schreiben vom 17. Oktober 2006 die Kündigung wegen vertragswidriger Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken. Mit Schreiben vom 7. November 2006 kündigte sie das Nutzungsverhältnis erneut, weil die Beklagte das Entgelt für 2006/2007 nicht geleistet habe.

5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr erstinstanzliches Begehren weiter.

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 Entscheidung beruht, unbeschadet der Säumnis der Beklagten, auf einer Sachprüfung (vgl. BGHZ 37, 79, 81 ff.). Das zulässige Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

I.

7 Nach Auffassung des Landgerichts steht der Klägerin gegen die Beklagte ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks nicht zu. Die Klägerin habe mit ihrem Schreiben vom 24. Mai 2006 das zwischen den Parteien bestehende Nutzungsverhältnis nicht wirksam nach § 543 BGB gekündigt, da sich die Beklagte mit der (am 31. Mai und 2. Juni 2006 erfolgten) Zahlung des Mietzinses für 2005/2006 nicht im Verzug befunden habe. Nach den getroffenen Abreden habe das Nutzungsentgelt zwar nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, monatlich (bis zum 10. des jeweiligen Kalendermonats), sondern nunmehr als Jahresbetrag (jeweils für die Zeit vom 1. Oktober bis 30. September) entrichtet werden müssen. Die Klägerin habe indes nicht bewiesen, dass - nach der Umstellung auf eine jährliche Zahlungsweise - die bisherige Vorauszahlung des Mietzinses habe beibehalten werden sollen; allerdings hätten die Parteien im Hinblick auf die bisherige Handhabung die gesetzliche Regelung, die eine quartalsweise Zahlung vorsehe (§ 551 Abs. 2 BGB a.F. i.V.m. Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB), abbedungen.

8 Auch die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken rechtfertige eine außerordentliche Kündigung des Nutzungsverhältnisses im Hinblick auf § 24 Abs. 3 SchuldRAnpG nicht. Nach dieser Vorschrift sei der eigenmächtige Übergang zur dauernden Wohnnutzung eines Grundstücks nur dann als vertrags-

widriges Verhalten einzustufen, wenn der Vertragspartner dem ausdrücklich widersprochen habe. Einen solchen Widerspruch durch die staatlichen Organe der DDR bzw. nach dem Beitritt durch die Gemeinde B., denen die Wohnnutzung aufgrund der Ummeldung der Beklagten bekannt gewesen sei, habe die Klägerin nicht vorgetragen. Im Übrigen wäre eine - erstmals im Berufungsverfahren - auf vertragswidrige Wohnnutzung durch die Klägerin gestützte Kündigung verwirkt, nachdem die Klägerin diese Nutzung seit der Übernahme der Verwaltung (1998) stets hingenommen habe. Aus dem Umstand, dass die Klägerin sämtliche für die Beklagte bestimmten Schreiben an die Adresse des von dieser genutzten Grundstücks gerichtet und diese Adresse in der Klagschrift auch als deren ladungsfähige Anschrift angegeben habe, ergebe sich, dass die Klägerin von einem dauernden Aufenthalt der Beklagten auf dem Grundstück ausgegangen sei.

9 Auch die auf § 16 SchuldRAnpG gestützte Kündigung vom 10. Oktober 2006 habe das Nutzungsverhältnis nicht beendet. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift, die dem Eigentümer beim Tod des Nutzers ein außerordentliches Kündigungsrecht einräume, lägen nicht vor. Vielmehr sei die Beklagte als Erbin ihrer Eltern vor dem Beitritt selbst Nutzerin des Grundstücks geworden, denn die auf den §§ 312 ff. des Zivilgesetzbuchs der DDR (im folgenden: ZGB) beruhende Rechtsposition des Nutzungsberechtigten sei ein dem Wesen des persönlichen Eigentums entsprechendes Recht im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 2 ZGB und habe deshalb gemäß § 362 Abs. 2 ZGB vererbt werden können.

10 Eine Umdeutung der außerordentlichen Kündigung der Klägerin in eine ordentliche Kündigung sei im Hinblick auf § 23 SchuldRAnpG ausgeschlossen.

II.

11 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand. Das Räumungs- und Herausgabeverlangen der Klägerin ist nicht begründet.

12 1. Zwischen den Parteien besteht ein Vertrag über die entgeltliche Nutzung des Grundstücks. Das ergibt sich bereits aus der bisherigen Handhabung der Parteien. Die Klägerin hat spätestens seit 1998 - selbst handelnd - die Nutzung des Grundstücks durch die Beklagte hingenommen und dafür ein Entgelt verlangt und vereinnahmt.

13 Das Nutzungsverhältnis über das Grundstück ist als Mietvertrag im Sinne des § 535 BGB anzusehen (zur Anwendbarkeit des BGB vgl. § 6 SchuldRAnpG). Das ergibt sich bereits aus dem ursprünglichen, vom Vater der Beklagten 1962 abgeschlossenen und von den Parteien fortgesetzten Vertrag, der - noch unter der Geltung des BGB - als Mietvertrag bezeichnet war und eine Nutzung des Grundstücks zu Erholungszwecken vorsah. Der Umstand, dass der Vater - nach dem später geltenden Recht sogar ausdrücklich (vgl. § 2 Abs. 2 EGZGB i.V.m. § 313 Abs. 1 Satz 2 ZGB) - auch berechtigt war, sich den Ertrag von ihm vorgenommener Anpflanzungen anzueignen, steht der Qualifikation als Mietvertrag nicht entgegen; denn dieses Fruchtziehungsrecht (vgl. § 581 Abs. 1 Satz 1 BGB) hat das Nutzungsverhältnis jedenfalls nicht vorrangig geprägt (zur Abgrenzung von Miet- und Pachtvertrag vgl. etwa MünchKomm/Harke BGB 4. Aufl. § 581 Rdn. 16 m.w.N.).

14 2. Die Klägerin hat diesen Mietvertrag nicht wirksam gekündigt.

15 a) Eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB (zur Anwendbarkeit des neuen Mietrechts auf Altverträge vgl. Art. 229 § 3 Nr. 1 EGBGB e contr.) kommt nicht in Betracht. Nach dieser Vorschrift kann der

Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter für mehr als einen Termin mit der Entrichtung der Miete ganz oder teilweise in Verzug geraten ist; dies gilt unabhängig davon, ob die Miete monatlich oder in längeren Zeitabschnitten - etwa jährlich - zu entrichten ist. Daran fehlt es im vorliegenden Fall. Die Beklagte hat die Miete für 2005/2006 am 31. Mai und 2. Juni 2006 entrichtet. Auch wenn man - mit dem Vortrag der Klägerin - von einer vereinbarten Vorfälligkeit des Jahresmietzinses am 1. Oktober 2005 bzw. am 1. Oktober 2006 für den neu beginnenden Mietzeitraum (Oktober 2005 bis September 2006; Oktober 2006 bis September 2007) ausgeht, war die Beklagte zu keinem Zeitpunkt mit der Miete für mehr als einen Termin in Verzug. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die Parteien keinerlei Abrede über die Fälligkeit getroffen hätten und der vereinbarte Mietzins pro Jahr deshalb gemäß § 551 Abs. 2 BGB a.F. (= § 579 Abs. 1 Satz 3 BGB n.F.; vgl. Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB) zu je ¼ quartalsweise zu zahlen wäre. Dies hat die Klägerin jedoch nicht, auch nicht hilfsweise, vorgetragen und wäre auch mit der bisherigen Handhabung der Parteien, nach der der Jahresmietzins stets als Einmalbetrag gezahlt wurde, nicht zu vereinbaren.

16 b) Auch die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken rechtfertigt eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1, 3 BGB nicht; denn insoweit fehlt es bereits an der von § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB geforderten Abmahnung, die der Kündigung vorausgehen muss. Im Übrigen wäre eine auf die Wohnnutzung des Grundstücks gestützte Kündigung auch verwirkt (§ 242 BGB). Nach den - durchaus plausiblen, jedenfalls aber revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden - tatrichterlichen Feststellungen war der Klägerin bereits seit der Übernahme der Verwaltung des Grundstücks (1998) bekannt, dass die Beklagte auf dem Grundstück ihren Lebensmittelpunkt genommen hatte; nichts anderes gilt für die zuvor im Auftrag des Grundstückseigentümers tätige Verwalterin. Die Beklagte durfte sich deshalb bei objektiver Betrachtung darauf einrichten, dass

ihr die - jedenfalls seit 1990 praktizierte - Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken von der Klägerin, die - ebenso wie die frühere Verwalterin - die Beklagte stets unter der Adresse des Grundstücks angeschrieben hat, auch künftig nicht verweigert würde. Unter diesen Umständen widerspricht es Treu und Glauben, wenn die Klägerin trotz dieser seit längerem bestehenden Kenntnis und Duldung die Wohnnutzung der Beklagten nunmehr erstmals im Berufungsverfahren beanstandet und als Kündigungsgrund gleichsam "nachgeschoben" hat.

17 c) Der Klägerin steht auch kein Sonderkündigungsrecht nach § 16 SchuldRAnpG zu.

18 Zwar unterliegt das Mietverhältnis mit der Beklagten dem Schuldrechtsanpassungsgesetz. Denn deren Nutzungsrecht an dem Grundstück beruht ursprünglich auf dem von ihrem Vater 1962 geschlossenen Mietvertrag, der - wie dargelegt - eine Nutzung des Grundstücks zur "Erholung" vorsah (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 3 SchuldRAnpG). Die durch diesen Vertrag begründeten Rechte und Pflichten sind - vor dem Beitritt - mit dem Tod der Eltern der Beklagten auf diese als Erbin (ihrer Eltern) bzw. Erbeserbin (ihres Vaters) übergegangen. Die Erbfolge nach den Eltern der Beklagten bestimmt sich, weil vor dem Beitritt verstorben, nach dem Recht des ZGB (Art. 235 Abs. 1 Satz 1 EGBGB). § 363 ZGB sieht eine Gesamtnachfolge des Erben in das Vermögen des Erblassers vor. Vererbbares Vermögen ist das Eigentum des Erblassers. Darunter fallen alle zum persönlichen Eigentum im Sinne des § 23 ZGB gehörenden Rechte (Kommentar zum Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 und zum Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, 1983, § 363 ZGB Anm. 2.1.). Dazu zählen auch die Rechte des Nutzers - hier der Eltern der Beklagten - aus einem Grundstücksnutzungsvertrag

(Kommentar zum Zivilgesetzbuch aaO § 313 ZGB Anm. 3.2. a.E.; Rövekamp, Schuldrechtsanpassung, 2. Aufl., Rdn. 229). Die Erbenstellung der Beklagten hat das Landgericht, wenn auch ohne nähere Herleitung, festgestellt. Sie folgt aus der gesetzlichen Erbfolge der Beklagten als einzigem Kind seiner Eltern, das nach § 365 Abs. 1 Satz 1 ZGB gemeinsam und zu gleichen Teilen mit seiner Mutter seinen Vater und - nach dem Tod auch der Mutter - diese beerbt hat. Der Umstand, dass der somit von der Beklagten als Rechtsnachfolgerin ihrer Eltern fortgesetzte Vertrag nach dem Beitritt geändert worden ist, indem die Vertragsparteien den bisherigen monatlichen Mietzins durch die Vereinbarung eines Jahresentgelts ersetzt haben, steht der Anwendung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht entgegen (Senatsurteil vom 11. Juli 2007 - XII ZR 113/05 - NJW-RR 2008, 97).

19 Das Kündigungsrecht, das § 16 SchuldRAnpG dem Grundstückseigentümer für den Fall des Todes des Nutzers gegenüber dessen Erben einräumt, besteht jedoch nicht gegenüber einem Erben, der - wie hier die Beklagte - aufgrund eines vor dem Beitritt erfolgten Erbfalls seinerseits Nutzer des Grundstücks geworden ist. Das ergibt sich bereits aus dem auf künftige Erbfälle abstellenden Wortlaut der Vorschrift ("Stirbt der Nutzer, ist ... der Grundstückseigentümer zur Kündigung ... berechtigt"). Es folgt im Übrigen aus Sinn und Zweck der Regelung: Die vom SchuldRAnpG vorgesehenen befristeten Kündigungsbeschränkungen (vgl. § 23 SchuldRAnpG) dienen in erster Linie dem Schutz des Nutzers, der im Vertrauen auf den Fortbestand der vertraglichen Bindung vielfach persönliche Dispositionen getroffen hat. Stirbt der Nutzer, ist für einen weitergehenden Dispositionsschutz kein Raum. Der Grundstückseigentümer soll deshalb den Vertrag nach den Vorschriften des BGB gegenüber dem Erben fristgerecht kündigen können. Dieses Kündigungsrecht ist aber nur dann sinnvoll, wenn der Erbe nicht seinerseits Nutzer des Grundstücks (im Sinne des § 4 SchuldRAnpG) ist und in dieser Eigenschaft seinerseits den vom

SchuldRAnpG angestrebten Dispositionsschutz beanspruchen kann. Das ist dann der Fall, wenn der Erbe das Nutzungsrecht bereits vor dem Beitritt durch Erbfall erlangt hat. Denn die Rechtsposition des Nutzers ist unabhängig davon schutzwürdig, ob das Nutzungsrecht auf einem mit dem Nutzer selbst geschlossenen Vertrag beruht oder - wie hier - als vertragliches Recht des Erblassers von ihm im Erbgang erworben worden ist.

20 d) Eine - von der Klägerin hilfsweise erklärte - ordentliche Kündigung kommt jedenfalls derzeit nicht in Betracht, da § 23 SchuldRAnpG eine solche Kündigung ausschließt.

Hahne RiBGH Sprick ist urlaubsbedingt verhindert zu unterschreiben. Weber-Monecke

Hahne

Wagenitz Klinkhammer

Vorinstanzen:
AG Königs Wusterhausen, Entscheidung vom 19.07.2006 - 20 C 257/06 -
LG Potsdam, Entscheidung vom 30.03.2007 - 6 S 21/06 -