BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 9/15

Verkündet am:
12. Oktober 2016
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 566 Abs. 1, § 578

Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Grundstücks tritt nicht kraft Gesetzes in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht ein (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032).

BGH, Urteil vom 12. Oktober 2016 - XII ZR 9/15 - OLG Dresden
LG Dresden

ECLI:DE:BGH:2016:121016UXIIZR9.15.0

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 2016 durch die Richter Dr. Klinkhammer, Schilling, Dr. Nedden-Boeger und Guhling und die Richterin Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten und der Streithelferin gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 13. Januar 2015 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden der Beklagten auferlegt, mit Ausnahme der durch die Nebenintervention entstandenen Kosten der Streithelferin, die diese selbst zu tragen hat.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass sie aus einem zugunsten der Beklagten vereinbarten Ankaufsrecht nicht verpflichtet sei.

2 Die Klägerin ist Eigentümerin des in D. belegenen Areals "Heeresbäckerei". Die Beklagte, die Stadt D., ist Mieterin von auf diesem Grundstück befindlichen Räumen, die sie als Stadtarchiv nutzt. Ursprünglich schlossen die E.R.B. als Voreigentümerin und Vermieterin und die Beklagte als Mieterin am 10. Dezember 1997 einen Mietvertrag über die betreffenden Räume. Unter § 1 Abs. 4

des Mietvertrags vereinbarten sie zugunsten der Beklagten eine Option bzw. ein Ankaufsrecht über "das noch zu vermessende Teilgrundstück Stadtarchiv mit ca. 3.360 qm". Die Vertragsparteien verpflichteten sich, nach Ausübung des Ankaufsrechts innerhalb von sechs Wochen einen entsprechenden notariellen Kaufvertrag abzuschließen. Zudem verpflichtete sich die E.R.B., das Ankaufsrecht bei Veräußerung an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung kann die Beklagte nach der Vereinbarung aus wichtigem Grund kündigen und Schadensersatzansprüche geltend machen.

3 Mit notarieller Urkunde vom 18. Dezember 1997 (UR-Nr. B 2205/1997) bestätigten die E.R.B. und die Beklagte den vorgenannten Mietvertrag, der der Urkunde als Anlage beigefügt war. Ferner erklärten sie, "dass diese Urkunde mit der Urkunde des amtierenden Notars vom heutigen Tag, UR-Nr. B 2206/1997 wirtschaftlich eine Einheit bildet". Mit der letztgenannten Urkunde begründeten die Vertragsparteien zu Gunsten der Beklagten ein Ankaufsrecht an dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1966/9 in der Weise, dass durch die Ausübung des Ankaufsrechts der in der Anlage "K" der Urkunde beigefügte Kaufvertrag zustande komme. Auf die Bestellung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Ankaufsrechts wurde verzichtet. Eintragungen ins Grundbuch zugunsten der Beklagten erfolgten nicht.

4 Mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2003 (UR-Nr. R 2611/2003) veräußerte die E.R.B. das Grundstück an die Streithelferin, die Sparkasse Da. Die Streithelferin übernahm die Verpflichtung aus den Ankaufsrechten. Schließlich erwarb die Klägerin das Grundstück mit notariellem Kaufvertrag vom 25. Juni 2008 (UR-Nr. 1463/2008-L) von der Streithelferin.

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

5 Das Landgericht hat die Klage, mit der die Klägerin die Feststellung begehrt hat, dass die Beklagte ihr gegenüber weder aus einer Kaufoption noch aus der Vereinbarung eines Ankaufsrechts berechtigt sei, abgewiesen. Auf die Berufung hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Hiergegen wenden sich die Beklagte und die Streithelferin mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

6 Die als einheitliches Rechtsmittel anzusehende Revision der Beklagten und ihrer Streithelferin (vgl. BGH Beschlüsse vom 24. Mai 2012 - VII ZR 24/11 - NJW-RR 2012, 1042 Rn. 3 und vom 29. September 2011 - V ZB 157/11 - NJW-RR 2012, 141 Rn. 5) ist unbegründet.

I.

7 Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat die Klägerin einen Anspruch auf Feststellung, dass sie das streitgegenständliche Grundstück ohne ein mietvertragliches Ankaufsrecht und ohne eine Kaufoption der Beklagten erworben habe. Es sei unstreitig, dass die E.R.B. der Beklagten in der Urkunde 2206 ein notariell beurkundetes Ankaufsrecht wirksam eingeräumt habe. Dahinstehen könne, ob sich aus § 1 Abs. 4 des ursprünglichen Mietvertrags, sei es in der privatschriftlichen Form, sei es in der notariell beurkundeten Form der Urkunde 2205, ein eigenständiges Ankaufsrecht ergebe oder ob es sich letztlich um ein einheitliches Ankaufsrecht in Form der Urkunde 2206 handele, das die früheren getrennten Optionen konkretisiert und vereinheitlicht habe.

8 Weder das Ankaufsrecht noch die Kaufoption der Beklagten seien auf die Klägerin übergegangen. Da entsprechende Pflichten des jeweiligen Eigentümers grundbuchrechtlich bewusst nicht abgesichert worden seien und die Klägerin solche auch nicht vertraglich übernommen habe, komme ein Übergang der ursprünglich zwischen der E.R.B. und der Beklagten getroffenen Vereinbarung letztlich nur über § 566 Abs. 1 BGB in Betracht. Dessen Voraussetzungen seien jedoch nicht erfüllt.

9 § 566 BGB erfasse nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren seien oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stünden, wobei bei Letzteren hinzukommen müsse, dass sie ihrem materiellen Gehalt nach als dem Mietrecht zugehörig zu qualifizieren seien. Dazu gehörten insbesondere Abreden, die sich auf den Mietgegenstand, seine Überlassung und Rückgewähr sowie die Gegenleistung bezögen. Umgekehrt trete der Erwerber nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses lägen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt seien. Während Rechte und Verpflichtungen aus sonstigen Abmachungen, die aus Anlass des Mietvertrags getroffen worden seien oder nur in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit ihm stünden, nicht auf den Erwerber übergingen, fielen solche Vereinbarungen unter § 566 Abs. 1 BGB, die ohne den Zusammenhang mit dem Mietvertrag bei wertender Betrachtung mehr oder weniger sinnlos würden, sofern sie einen mietrechtlichen Bezug hätten. Danach fielen weder das Ankaufsrecht noch die Kaufoption unter den Anwendungsbereich des § 566 Abs. 1 BGB.

10 Insbesondere beinhalteten diese keine als mietrechtlich zu qualifizierenden Pflichten. Dabei könne dahinstehen, ob die mietrechtliche Qualifizierung einer Vereinbarung nur dann gegeben sei, wenn es sich um typische Mietvertragsklauseln handele, oder auch schon dann, wenn sie anderweitige mietrecht-

liche Pflichten beinhalte. Denn es handele sich weder bei der Vereinbarung eines Ankaufsrechts noch bei der Abrede einer Kaufoption um eine typische Mietvertragsklausel oder eine überhaupt nach dem materiellen Gehalt dem Mietrecht zuzuordnende Abrede. Dies gelte selbst dann, wenn die Vereinbarung solcher Rechte in Mietverträgen nicht selten vorkommen sollte.

11 Für die Entscheidung sei ohne Bedeutung, ob die Vertragschließenden das Ankaufsrecht als in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehend gewollt hätten und von einem untrennbaren Zusammenhang der beiden Geschäfte ausgegangen seien. Dagegen spreche allerdings, dass in der Urkunde 2205 nur von einer wirtschaftlichen Einheit die Rede sei. Aber selbst ein als rechtliche Einheit gewolltes Ankaufs- und Optionsrecht würde sich daran messen lassen müssen, ob es Pflichten beinhalte, die materiell-rechtlich dem Mietrecht zugerechnet werden könnten, was zu verneinen sei.

12 Dem entspreche es im Übrigen, dass die Vertragschließenden auch selbst die Möglichkeit gesehen hätten, dass die aus Ankaufsrecht und Option herrührenden Rechte und Pflichten nicht ohne weiteres kraft Gesetzes auf einen Rechtsnachfolger übergehen könnten. Denn sie hätten immerhin sowohl im Mietvertrag als auch in der Urkunde 2206 ausdrücklich vorgesehen, dass die im Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen seien.

II.

13 Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand.

14 Es kann dahinstehen, ob zugunsten der Beklagten ein Ankaufsrecht, worunter auch die vereinbarte Kaufoption zu fassen ist (vgl. MünchKommBGB/

Westermann 6. Aufl. § 463 Rn. 5 mwN), mit Blick auf Formerfordernisse und Bestimmtheitsanforderungen wirksam begründet wurde (vgl. dazu BGH Urteil vom 12. Mai 2006 - V ZR 97/05 - NJW 2006, 2843; Palandt/Ellenberger BGB 75. Aufl. Einf. v. § 145 Rn. 23; Palandt/Grüneberg BGB 75. Aufl. § 311 b Rn. 11). Denn jedenfalls wäre die Verpflichtung hieraus nicht auf die Klägerin übergegangen.

15 1. Gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, wonach die Klägerin die - grundbuchrechtlich nicht abgesicherte - Verpflichtung aus dem Ankaufsrecht rechtsgeschäftlich nicht übernommen hat, ist revisionsrechtlich nichts zu erinnern. Damit hat das Berufungsgericht die vom Landgericht hierzu getroffenen und von den Parteien in der Berufungsinstanz nicht angegriffenen Feststellungen bestätigt. Soweit die Streithelferin in ihrer Revisionsbegründung auf die mit "Grundstückbezogene sonstige Verträge" überschriebene Vertragsklausel des notariellen Kaufvertrags vom 25. Juni 2008 (UR-Nr. 1463/2008-L) verweist und damit möglicherweise eine rechtsgeschäftliche Übernahme der Pflichten aus dem Ankaufsrecht durch die Klägerin behaupten will, erschüttert das die getroffenen Feststellungen nicht. Nach dem Inhalt dieser Klausel übernimmt der Erwerber "ab Besitzübergang alle Wartungs-, Versicherungs-, Versorgungs- und sonstigen grundstücksbezogenen Verträge", wobei der Veräußerer das Entgelt der demzufolge übergehenden Verträge für die Zeit bis zum Besitzübergang trägt, danach der Erwerber. Schon der Wortlaut dieser Vereinbarung belegt eindeutig, dass hiervon das Ankaufsrecht nicht erfasst sein kann, weil die Klägerin für die Ausübung des Ankaufsrechts seitens der Beklagten nicht entgeltpflichtig wäre. Vielmehr lässt sich der Klausel entnehmen, dass damit alle Verträge gemeint sind, die üblicherweise Betriebskosten i.S.v. §§ 1 f. BetrKV betreffen.

16 2. Das Berufungsgericht hat die Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auf das streitgegenständliche Ankaufsrecht zutreffend verneint.

17 a) Gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB tritt der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Eigentumsübergang entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter, allerdings mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (Senatsurteile BGHZ 202, 354 = NJW 2014, 3775 Rn. 10 und vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032 Rn. 25 mwN.).

18 aa) Von § 566 BGB erfasst werden nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und des Senats allerdings nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. Der Erwerber tritt deshalb nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind (Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032 Rn. 26 mwN; so auch Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 12. Aufl. § 566 Rn. 90 ff.; Erman/Lützenkirchen BGB 14. Aufl. § 566 Rn. 14; Lammel Wohnraummietrecht 3. Aufl. § 566 Rn. 57 f.; Prütting/Wegen/Weinreich/Riecke BGB 11. Aufl. § 566 Rn. 1; Sternel Mietrecht aktuell 4. Aufl. Rn. I 193 f.; Blank/Börstinghaus/Blank 4. Aufl. § 566 Rn. 54 f.). Für die Frage, welche Rechte und Pflichten § 566 BGB unterfallen, ist daher auf den materiellen Gehalt der jeweiligen Vertragsbestimmung abzustellen (Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032 Rn. 27). Der Bundesgerichtshof hat demgemäß als von § 566 Abs. 1 BGB bzw. § 571 Abs. 1 BGB aF erfasst angesehen das Vermieterpfandrecht (Senatsurteil BGHZ 202, 354 = NJW 2014, 3775 Rn. 23), die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen

durch den Vermieter (BGH Urteil vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13 - NJW-RR 2015, 264 Rn. 41), den Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kaution (Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032 Rn. 24 ff.), eine Schiedsvereinbarung (Senatsurteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - NJW 2000, 2346) und die Übernahme des Inventars durch den Verpächter (BGH Urteil vom 21. September 1965 - V ZR 65/63 - NJW 1965, 2198, 2199). Als von § 566 Abs. 1 BGB bzw. § 571 Abs. 1 BGB aF nicht erfasst angesehen hat der Bundesgerichtshof dagegen den Eintritt des Erwerbers in die mietvertraglich getroffene Regelung, wonach der Mietgegenstand nach Eigenkapitalersatzregeln unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen ist (BGH Urteil vom 2. Februar 2006 - IX ZR 67/02 - NJW 2006, 1800, 1801), die Rückgabe der vom Mieter geleisteten Sicherheit (Senatsurteil BGHZ 141, 160 = NJW 1999, 1857, 1858 f.), die Einräumung eines dinglichen Dauerwohnrechts (BGH Urteil vom 26. März 1976 - V ZR 152/74 - NJW 1976, 2264, 2265) und ein Belegungsrecht, das in einem Mietvertrag zugunsten des Arbeitgebers des Mieters begründet worden ist (BGHZ 48, 244 = NJW 1967, 2258).

19 bb) Demgegenüber wird von Teilen der Literatur die Auffassung vertreten, dass es für die Anwendung von § 566 Abs. 1 BGB maßgeblich darauf ankomme, ob die fraglichen Rechte und Pflichten auf dem Miet- oder Pachtvertrag oder auf einem anderen, rechtlich davon getrennten Vertrag zwischen den Parteien beruhten, ob also die fraglichen Abreden nach dem Willen der Parteien einen Bestandteil des Mietvertrags bildeten oder nicht (Staudinger/Emmerich [2014] § 566 Rn. 40; ders. in Emmerich/Sonnenschein Miete 11. Aufl. § 566 Rn. 24; Kandelhard in Herrlein/Kandelhard Mietrecht 4. Aufl. § 566 Rn. 15; NK-BGB/Riecke 3. Aufl. § 566 Rn. 17; Bamberger/Roth/Herrmann BGB 3. Aufl. § 566 Rn. 24).

20 Schließlich stellt eine weitere in der Literatur vertretene Ansicht maßgeblich auf die Kenntnis des Erwerbers ab. Dieser sei nur an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts nicht gebunden, die er weder kannte noch kennen musste. Dies ermögliche einen differenzierten Erwerberschutz, ohne dass die damit verbundene Rechtsunsicherheit höher sei als bei anderen Kriterien (MünchKommBGB/Häublein 6. Aufl. § 566 Rn. 33).

21 cc) Diese abweichenden Auffassungen veranlassen den Senat nicht, seine Rechtsprechung zu ändern. § 566 Abs. 1 BGB ist als Ausnahmeregelung restriktiv auszulegen.

22 Freilich lässt der Wortlaut des § 566 Abs. 1 BGB, wonach "der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten" eintritt, auch eine weite Auslegung zu (Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 12. Aufl. § 566 Rn. 90).

23 Durch § 566 Abs. 1 BGB soll der Mieter indes in erster Linie davor geschützt werden, den Mietbesitz durch Veräußerung zu verlieren (Prütting/Wegen/Weinreich/Riecke BGB 11. Aufl. § 566 Rn. 1). Daraus folgt, dass das Bestandsinteresse des Mieters eine Überleitung anderer als mietrechtlicher Vereinbarungen auf den Erwerber nicht erfordert. Es sollen nur der Besitz bzw. die Möglichkeit des Gebrauchs der Mietsache geschützt werden sowie die hiermit im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen (vgl. Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 12. Aufl. § 566 Rn. 90). Mit der Norm soll indes kein über diesen Schutz hinausgehender Vermögensschutz gewährt werden (vgl. Lammel Wohnraummietrecht 3. Aufl. § 566 Rn. 5 f.).

24 Die Regelung des § 566 Abs. 1 BGB enthält eine Durchbrechung des schuldrechtlichen Grundsatzes, wonach Rechte und Pflichten nur zwischen den am Schuldverhältnis beteiligten Personen entstehen. Sie legt dem Mietverhält-

nis für den Fall der Veräußerung des Mietgrundstücks eine gleichsam dingliche Wirkung bei, indem sie mit dem Übergang des Eigentums am vermieteten Grundstück auf den Erwerber auch die Vermieterrechte und -pflichten auf diesen übergehen lässt. Als Ausnahmevorschrift ist sie daher eng auszulegen und nur anzuwenden, soweit der mit ihr bezweckte Mieterschutz dies erfordert (Sternel Mietrecht aktuell 4. Aufl. Rn. I 179).

25 Bei der Auslegung ist zudem das Eigentumsrecht des Erwerbers in den Blick zu nehmen. Dieser ist bereits durch die Einschränkung des Gebrauchsrechts belastet. Darüber ginge es noch deutlich hinaus, wenn § 566 Abs. 1 BGB auch auf andere als mietrechtliche Vereinbarungen erstreckt würde (Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 12. Aufl. Rn. 90). Die verfassungsrechtlich geschützte Freiheit des Eigentümers, sein Eigentum nach seiner freien Entscheidung zu nutzen, würde bei einer weiten Auslegung des § 566 Abs. 1 BGB erheblich eingeschränkt werden, ohne dass der Schutz des Mieters dies erforderte. Denn für diesen ist entscheidend, ob er das Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen fortsetzen kann, wie es geschlossen wurde (Weitemeyer in Festschrift Blank 2006 S. 445, 455 mwN).

26 Deshalb verweist die Klägerin auch zu Recht darauf, dass es auf den objektiv zu bestimmenden materiellen Gehalt der jeweiligen Abrede ankommt und nicht darauf, ob die Parteien die Vereinbarung in den Mietvertrag aufgenommen und damit zu dessen Bestandteil gemacht haben. Denn mit letzterem könnten die ursprünglichen Mietvertragsparteien zu Lasten des späteren Erwerbers Verpflichtungen begründen, die durch den Mieterschutz nicht mehr gerechtfertigt wären. Soweit die Streithelferin dies mit der Privatautonomie der Parteien rechtfertigen will, verkennt sie, dass diese grundsätzlich nur im Binnenverhältnis der vertragschließenden Parteien gilt, nicht aber im Verhältnis zu dem Erwer-

ber, der durch einen solchen Vertrag (zu Lasten Dritter) in nicht gerechtfertigter Weise benachteiligt würde.

27 b) Gemessen hieran ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht das hier im Streit stehende Ankaufsrecht nicht als von § 566 Abs. 1 BGB erfasst angesehen hat.

28 aa) Das Ankaufsrecht kann nicht als mietrechtlich qualifiziert werden. Vielmehr stellt es als kaufrechtliche Regelung ein Aliud zur Miete dar. Unabhängig davon, ob es als aufschiebend bedingter Vorvertrag (vgl. dazu BGH Urteil vom 12. Mai 2006 - V ZR 97/05 - NJW 2006, 2843) oder als bindendes Verkaufsangebot vereinbart wurde (vgl. dazu Palandt/Weidenkaff BGB 75. Aufl. Vorb. v. § 463 Rn. 15 ff.; MünchKommBGB/Westermann 6. Aufl. § 463 Rn. 5 mwN), bezweckt es nicht den Fortbestand des Mietverhältnisses, sondern soll dieses durch den Abschluss eines Kaufvertrags ersetzen.

29 bb) Das Berufungsgericht hat auch zu Recht einen untrennbaren Zusammenhang des Ankaufsrechts mit dem Mietvertrag verneint. Dabei kommt es entgegen der Auffassung der Revision nicht darauf an, was die ursprünglichen Mietvertragsparteien als rechtlich untrennbar vereinbaren wollten. Vielmehr ist eine objektive Betrachtung unter Berücksichtigung des materiellen Gehalts der jeweiligen Vertragsbestimmung entscheidend (vgl. Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032 Rn. 27). Entgegen der Auffassung der Streithelferin ist diese von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs alternativ definierte Tatbestandsvoraussetzung für § 566 Abs. 1 BGB nicht deshalb bedeutungslos, weil materiell in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehende Regelungen ohnehin unter die erste Alternative fielen. So ist etwa die im Mietverhältnis getroffene Schiedsvereinbarung zwar für sich genommen nicht als mietrechtlich in diesem Sinne zu qualifizieren. Dennoch haftet

sie allen sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Ansprüchen als eine untrennbare Eigenschaft an (Senatsurteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - NJW 2000, 2346).

30 Entsprechendes gilt für die vertragliche Verpflichtung des Verpächters, das bei Pachtende vorhandene Inventar zu übernehmen. Hierzu hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass das Inventar dann nicht Pachtgegenstand ist, wenn es während der Pachtdauer Eigentum des Pächters ist. Gleichwohl steht eine Regelung, durch die ein Recht oder eine Verpflichtung des Verpächters zur Übernahme des Inventars bei Pachtende begründet wird, in einem so engen Zusammenhang mit dem Pachtvertrag, dass sie als Teil desselben zu behandeln ist (BGH Urteil vom 21. September 1965 - V ZR 65/63 - NJW 1965, 2198, 2199). Einen solchen untrennbaren Zusammenhang vermag das Ankaufsrecht

indes nicht zu begründen. Denn anders als die Pflicht zur Übernahme des Inventars fehlt ein (objektiv) materieller Zusammenhang mit dem Mietverhältnis. Im Gegensatz zur Übernahme des Pachtinventars, die sich als Vertragsabwicklung darstellt, hat das Ankaufsrecht keinen unmittelbaren Bezug zum Mietverhältnis. Vielmehr schließen sich der Ankauf und das Mietverhältnis gegenseitig aus.

Klinkhammer Schilling Nedden-Boeger

Guhling Krüger

Vorinstanzen:
LG Dresden, Entscheidung vom 04.07.2014 - 5 O 2381/12 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 13.01.2015 - 9 U 1072/14 -