



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 210/09

Verkündet am:
23. November 2011
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 542 Abs. 1, 709 Abs. 1, 714; DDR:ZGB § 266;

SchuldRAnpG §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 6 Abs. 1

- a) Zur Rechtsnatur einer Garagengemeinschaft nach § 266 ZGB-DDR.
- b) Für die Kündigung eines mit einer Außen-GbR abgeschlossenen Mietvertrages genügt es, wenn sich aus der Kündigungserklärung entnehmen lässt, dass das Mietverhältnis mit der Gesellschaft gekündigt werden soll und die Kündigung einem vertretungsberechtigten Gesellschafter zugeht.
- c) Das gilt auch dann, wenn den Gesellschaftern die Vertretungsbefugnis gemeinschaftlich zusteht.

BGH, Urteil vom 23. November 2011 - XII ZR 210/09 - LG Frankfurt (Oder)
AG Frankfurt (Oder)

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 2011 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Dr. Klinkhammer, Schilling, Dr. Günter und Dr. Nedden-Boeger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 21. April 2009 wird auf Kosten der Beklagten zu 1 zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten zu 1 die Räumung und Herausgabe einer mit einer Garagenanlage bebauten Grundstücksfläche im Beitrittsgebiet.
- 2 Mit Vereinbarung vom 19. September 1979 überließ die Rechtsvorgängerin der Klägerin der Beklagten zu 1 eine Teilfläche eines Grundstücks zur unbefristeten und unentgeltlichen Nutzung, damit diese hierauf Garagen errichten kann.
- 3 Zu diesem Zweck schlossen die 16 Mitglieder der Beklagten einen "Vertrag über die Bildung der Garagengemeinschaft S. W.". Nach Ziff. 1 dieses Vertrages bildeten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches der DDR über Gemeinschaften von Bürgern (§§ 266-273 ZGB-DDR) die Grundlage dieses Vertrages. Ziff. 3 Satz 1 des Vertrages sah vor, dass die Vertretung der

Gemeinschaft allen Vertragspartnern gemeinschaftlich zusteht. Für die Erfordernisse der Praxis der gesellschaftlichen, insbesondere der rechtlichen Beziehungen wurde gemäß Ziff. 3 Satz 3 des Vertrages vier in einer Anlage 2 zu dem Vertrag benannten Mitgliedern als Vorstand der Gemeinschaft Generalvollmacht zur Erledigung von Rechtsgeschäften erteilt, wobei je zwei der Bevollmächtigten gemeinschaftlich zur Zeichnung berechtigt sein sollten.

4 In der Folgezeit wurden von der Beklagten zu 1 auf dem Gelände 16 Garagen errichtet.

5 Im August 2007 kündigte die Klägerin den Nutzungsvertrag ordentlich zum 30. November 2007, hilfsweise zum nächst möglichen Zeitpunkt. Die Kündigungsschreiben ließ die Klägerin den ihr bekannten 16 Mitgliedern der Beklagten zu 1 jeweils durch den Gerichtsvollzieher zustellen. Gegenüber der Beklagten zu 1 als solcher erfolgte keine ausdrückliche Kündigung des Vertrags.

6 Die Klägerin hat erstinstanzlich die Beklagte sowie neun weitere Mitglieder der Garagengemeinschaft auf Herausgabe und Räumung der Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die allein von der Beklagten zu 1 eingelegte Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision möchte die Beklagte weiter die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

7 Die zulässige Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt, die Beklagte sei befugt gewesen, die Berufung auch ohne ihre Gesellschafter einzulegen, weil sie als Außen-GbR parteifähig sei. Die Beklagte habe sich als eine Garagen-gemeinschaft nach § 266 ZGB-DDR gebildet. Mit der Wiedervereinigung nach dem 2. Oktober 1990 habe die Bürgergemeinschaft nach § 266 ZGB-DDR nicht nach Art. 232 § 1 EGBGB fortbestehen können, so dass sie der Gesetzgeber gemäß § 4 Abs. 2 SchuldRAnpG seit dem Wirksamwerden des Beitritts als eine Art der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts mit Gesamthandsvermögen angesehen und so ihren Fortbestand kraft Gesetzes angeordnet habe. Als Außen-GbR erfülle die Beklagte auch das Erfordernis, im Rechtsverkehr unter ihrem Namen aufzutreten.

9 In der Sache habe das Amtsgericht die Beklagte zu Recht sowohl gem. § 546 BGB als auch gem. § 985 BGB zur Räumung und Herausgabe des Ga-ragengrundstücks und der Garagen verurteilt. Die Klägerin sei nämlich gemäß § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG i. V. m. § 580 a Abs. 1 Nr. 3 BGB zur Kündigung des Nutzungsvertrags berechtigt gewesen.

10 Der Nutzungsvertrag sei nach Art. 232 § 4 a EGBGB mit dem Inkrafttre-ten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes am 1. Januar 1995 in einen Mietver-trag überführt worden. Dies folge aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG, da der Nutzungsvereinbarung eine Grundstücksüberlassung nach den §§ 312 ff. ZGB-DDR zum Zwecke der Er-richtung von Garagen zu Grunde gelegen habe.

11 § 2 Abs. 2 SchuldRAnpG stehe dem nicht entgegen. Vom Anwendungs-bereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes würden nur Verträge ausge-schlossen, die § 71 Abs. 2 des Gesetzes über das Vertragssystem in der sozia-

listischen Wirtschaft vom 25. März 1982 (Vertragsgesetz; nachfolgend zitiert als: VG-DDR) unterfielen. Im vorliegenden Fall sei nicht erkennbar, woraus sich die für die Anwendbarkeit des Vertragsgesetzes maßgebliche Eigenschaft der Beklagten als Wirtschaftseinheit ergeben könne. Allein der Umstand, dass das Mitglied der Garagengemeinschaft K. als "Vorsitzender des Wohnbezirksausschusses" bezeichnet worden sei, führe nicht dazu, dass die Beklagte zu einer Wirtschaftseinheit im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 7 VG-DDR geworden sei und damit Rechtsfähigkeit erlangt habe. Auch die Vertragsgestaltung in Form der Unentgeltlichkeit und der sog. "Unbegrenztheit der Nutzung" führe nicht zwingend zur Anwendbarkeit des Vertragsgesetzes der DDR.

12 Die Klägerin sei auch berechtigt gewesen, das Nutzungsverhältnis gemäß § 580 a Abs. 1 Nr. 3 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG zu kündigen. Gemäß § 23 Abs. 6 Nr. 1 SchuldRAnpG habe nämlich der Kündigungsschutz für Verträge über Garagengrundstücke mit Ablauf des 31. Dezember 1999 geendet.

13 Das Kündigungsrecht zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien sei nicht durch den Abschluss einer Individualvereinbarung ausgeschlossen worden, die nach § 6 Abs. 2 Satz 2 SchuldRAnpG weiterhin Geltung beanspruchen würde. Der Wortlaut des zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien geschlossenen Nachtrags habe mit der Formulierung "unbefristeten und unentgeltlichen Nutzung" nicht zu einem individuell verabredeten Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts geführt. Die Parteien hätten sich insoweit an den Wortlaut der damals geltenden Musterverträge für die Überlassung von Erholungs- und Freizeitgrundstücken gehalten und den Gesetzeswortlaut zum Inhalt der Abrede gemacht. Dies reiche für die Annahme einer Individualvereinbarung nach § 6 Abs. 2 Satz 2 SchuldRAnpG nicht aus.

- 14 Die Kündigungserklärung der Klägerin sei der Beklagten auch wirksam zugegangen. Zwar gelte grundsätzlich, dass bei einer Mehrheit von Mietern die Kündigungserklärung gegenüber allen Personen auf Mieterseite erklärt werden müsse. Deshalb sei es bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Mieterin erforderlich, die Kündigung allen Gesellschaftern zukommen zu lassen.
- 15 Etwas anderes gelte dann, wenn die Beklagte - wie hier - eine Außen-GbR sei. Die Kündigungserklärung sei in diesem Fall an sich an die Beklagte zu adressieren gewesen und wäre mit Zugang an die vertretungsberechtigten Gesellschafter wirksam geworden. Es sei aber ausreichend, wenn die Kündigungserklärung an alle Gesellschafter der Außen-GbR adressiert werde und diesen die Kündigungserklärung zugehe. Voraussetzung sei nur, dass aus der Kündigungserklärung ersichtlich werde, dass das bestehende Mietverhältnis mit der Außen-GBR als Mieterin gekündigt werden solle.
- 16 So verhalte es sich im vorliegenden Fall. Die Klägerin habe nämlich in ihrem an die einzelnen Mitglieder der Beklagten gerichteten Kündigungsschreiben vom 22. August 2007 allein den Nutzungsvertrag mit der Beklagten vom 19. September 1979 nebst Nachträgen gekündigt und so zum Ausdruck gebracht, dass dieser Vertrag durch die Kündigung beendet werden solle.
- 17 Der Wirksamkeit der Kündigungserklärung könne die Beklagte nicht entgegenhalten, dass einige Adressaten der Kündigungserklärung nicht Gesellschafter der Beklagten gewesen seien bzw. dass ihnen die Kündigungserklärung nicht zugegangen sei. Den Sachvortrag der Beklagten hierzu habe das Berufungsgericht nicht berücksichtigen dürfen, da das Amtsgericht den entsprechenden Sachvortrag in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 18. April 2008 zu Recht gemäß § 296 a ZPO zurückgewiesen habe. Soweit die Beklagte vortrage, die Klägerin habe in ihrem Schriftsatz vom 6. März 2008 mit

der Behauptung, die Kündigungserklärungen seien wirksam zugestellt worden, eine neue Tatsachenbehauptung aufgestellt, verkenne sie, dass es sich hierbei allenfalls um eine - untaugliche - Rechtstatsachenbehauptung handeln könne. Die Frage des rechtswirksamen Zugangs der Kündigungserklärung habe sich für die Beklagte schon nach Zustellung der Klageschrift stellen müssen.

18 Schließlich habe das Amtsgericht zutreffend das von der Beklagten im Hinblick auf die von ihr und ihren Mitgliedern errichteten Garagen behauptete Recht zum Besitz nach Art. 232 § 1 a BGB (richtig: Art. 233 § 2 a EGBGB) verneint, da diese Norm mit dem Inkrafttreten des Schuldrechtsänderungsgesetzes zum 1. Januar 1995 aufgehoben worden sei und die Rechtslage nunmehr nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz beziehungsweise dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu beurteilen sei.

II.

19 Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand. Die Klägerin hat den Grundstücksüberlassungsvertrag wirksam gekündigt (§ 580 a Abs. 1 Nr. 3 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG). Die Beklagte zu 1 ist daher gemäß § 546 Abs. 1 i. V. m. § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG, § 985 Abs. 1 BGB zur Herausgabe und Räumung des Garagengrundstücks verpflichtet.

20 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass auf den von den Rechtsvorgängern der Parteien abgeschlossenen Grundstücksüberlassungsvertrag die Bestimmungen des am 1. Januar 1995 in Kraft getretenen Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) anwendbar sind. Bei dieser Vereinbarung handelt es sich um einen Vertrag zur Überlassung eines Grundstücks zur Errichtung von Garagen nach §§ 312 Abs. 1, 313 Abs. 2 ZGB-DDR (Ministerium der Justiz-DDR Komm.

zum ZGB § 312 ZGB Anm. 1.2.; vgl. auch Horst GE 1996, 1262), der gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG dem Anwendungsbereich dieses Gesetzes unterfällt.

21 Soweit die Revision hiergegen einwendet, bei der Vereinbarung handele es sich um einen Nutzungsvertrag nach § 71 VG-DDR, der nach § 2 Abs. 2 SchuldRAnpG vom Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ausgenommen ist, kann dem nicht gefolgt werden. Die Beklagte zu 1 ist keine Wirtschaftseinheit im Sinne von § 2 Abs. 1 VG-DDR, so dass das Vertragsgesetz auf den zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien abgeschlossenen Nutzungsvertrag keine Anwendung findet.

22 a) Das Vertragsgesetz der DDR bildete die Rechtsgrundlage für Kooperationsvereinbarungen zwischen staatlichen Organen der DDR und den in § 2 Abs. 1 VG-DDR genannten Wirtschaftseinheiten, die der Koordinierung der Wirtschaftstätigkeit sowie der gemeinschaftlichen Lösung von Aufgaben dienen sollten (vgl. § 1 Abs. 1 VG-DDR). Deshalb war in personeller Hinsicht der Anwendungsbereich des Vertragsgesetzes auf staatliche Organe und die in § 2 Abs. 1 VG-DDR als Wirtschaftseinheiten bezeichneten Vereinigungen und Organisationseinheiten beschränkt (vgl. Staatliches Vertragsgericht beim Ministerrat der DDR Kommentar zum Gesetz über das Vertragssystem in der sozialistischen Wirtschaft 2. Aufl. Vorbem. zu §§ 1- 5 Anm. 2.).

23 Soweit die Revision meint, die Garagengemeinschaft "S. W. " sei ursprünglich als ein gemeinschaftliches Wirtschaftssubjekt zwischen dem zuständigen Wohnbezirksausschuss der Nationalen Front (WBA) und der Rechtsvorgängerin der Klägerin als damaliger sozialistischer Genossenschaft gebildet worden, verkennt sie die Rechtsnatur des Vertrages über die Bildung der Garagengemeinschaft "S. W.".

- 24 b) Nach § 266 ZGB-DDR konnten sich Bürger zur Verbesserung ihrer Arbeits- und Lebensbedingungen durch Vertrag zu einer Gemeinschaft zusammenschließen, um durch Arbeitsleistungen und materielle Mittel Einrichtungen und Anlagen für die kollektive und individuelle Nutzung zu schaffen und zu unterhalten. Gemeinschaften im Sinne dieser Bestimmung waren insbesondere die sog. Garagengemeinschaften (Ministerium der Justiz-DDR Komm. zum ZGB § 266 ZGB Anm. 1.; vgl. ausführlich dazu Horst GE 1996, 1262, 1276). In dieser Rechtsform wollten sich auch die Mitglieder der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 organisieren. Bereits in § 1 des Vertrages wird ausdrücklich Bezug genommen auf die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches der DDR über die Gemeinschaften von Bürgern (§§ 266-273 ZGB-DDR). Mitglieder der Garagengemeinschaft sollten allein die in der Anlage 1 zu dem Vertrag aufgeführten Personen werden. Auch in seinem weiteren Inhalt entspricht die Vereinbarung den Vorgaben, die § 267 Abs. 1 ZGB-DDR für einen Vertrag zur Bildung einer Gemeinschaft von Bürgern i. S. v. § 266 ZGB-DDR beinhaltete.
- 25 c) Die von der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 gebildete Gemeinschaft von Bürgern gemäß § 266 ZGB-DDR ist indes nicht als Wirtschaftseinheit i. S. v. § 2 Abs. 1 VG-DDR zu qualifizieren. Zwar konnten nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 VG-DDR auch sozialistische Gemeinschaften und gemeinschaftliche Einrichtungen eine Wirtschaftseinheit sein, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass sie Rechtsfähigkeit besaßen (vgl. Staatliches Vertragsgericht beim Ministerrat der DDR Kommentar zum Gesetz über das Vertragssystem in der sozialistischen Wirtschaft 2. Aufl. Vorbem. zu §§ 1- 5 Anm. 2.). Der Gemeinschaft nach § 266 ZGB-DDR wurde jedoch gerade keine Rechtsfähigkeit zuerkannt (vgl. Ministerium der Justiz-DDR Komm. zum ZGB § 266 ZGB Anm. 3.).
- 26 d) Die von der Beklagten zu 1 vorgelegten Unterlagen führen zu keiner anderen Beurteilung. Bei der Prüfung, ob die Vorschriften des Schuldrechtsan-

passungsgesetzes im vorliegenden Fall Anwendung finden, ist zwischen dem Vertrag zur Errichtung der Garagengemeinschaft und dem anschließend von der Gemeinschaft abgeschlossenen Nutzungsvertrag zu unterscheiden. § 71 VG-DDR erfasste Nutzungsbeziehungen zwischen Wirtschaftseinheiten der sozialistischen Planwirtschaft (Göhring in Kiethe [Hrsg.] SchuldRAnpG § 2 Rn. 21). Einen Nutzungsvertrag im Sinne dieser Vorschrift konnte die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 somit bereits deshalb nicht abschließen, weil sie keine Wirtschaftseinheit gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 VG-DDR bildete und daher schon nicht von dem personellen Anwendungsbereich des Vertragsgesetzes der DDR erfasst wurde. Der von der Beklagten zu 1 vorgelegte Prüfbericht und die weiteren Schreiben beziehen sich nur auf den Nutzungsvertrag und führen deshalb zu keiner anderen Beurteilung der Rechtsnatur der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1.

27

e) Das Berufungsgericht hat daher zu Recht angenommen, dass der Nutzungsvertrag mit dem Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zum 1. Januar 1995 nach § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG in einen Mietvertrag überführt worden ist. Dabei ist unerheblich, dass der zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien abgeschlossene Nutzungsvertrag eine unentgeltliche Überlassung der Grundstücksfläche vorgesehen hatte. Denn § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG findet auf sämtliche von § 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG erfasste Grundstücksüberlassungsverträge Anwendung, unabhängig davon, ob für die Nutzung die Erbringung einer Gegenleistung vereinbart war (vgl. dazu auch MünchKommBGB/Kühnholz 4. Aufl. § 20 SchuldRAnpG Rn. 1). Wurde ein Grundstück zur Errichtung von Garagen überlassen, ist auf das Vertragsverhältnis regelmäßig Mietrecht anzuwenden (vgl. Horst GE 1996, 1262, 1273; Matthiessen in Kiethe [Hrsg.] SchuldRAnpG § 6 Rn. 15).

28 2. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass das
Recht der Klägerin zur Kündigung des Vertrages nicht durch den Abschluss
einer Individualvereinbarung ausgeschlossen wurde.

29 a) Zwar bleiben nach § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 SchuldRAnpG Vereinba-
rungen, die die Beteiligten bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 getroffen haben,
von den jeweiligen Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unbe-
rührt, wenn sie vom Inhalt eines Vertrages vergleichbarer Art abweichen, nicht
zu einer unangemessenen Benachteiligung eines Beteiligten führen und wenn
von ihnen anzunehmen ist, dass die Beteiligten sie auch getroffen hätten, wenn
sie die durch den Beitritt bedingte Änderung der wirtschaftlichen und sozialen
Verhältnisse vorausgesehen hätten. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es
sich um nichttypisierte Vereinbarungen handelt, die einen individuellen, von den
gesetzlichen Vorgaben abweichenden Inhalt haben (Horst GE 1996, 1262,
1270). Abreden, die sich nur auf die Wiedergabe des Gesetzeswortlauts be-
schränken oder in den seinerzeit häufig verwendeten Musterverträgen vorge-
druckt wiederzufinden waren, reichen nicht aus (Matthiessen in Kiethe [Hrsg.]
SchuldRAnpG § 6 Rn. 43; vgl. auch MünchKommBGB/Kühnholz 4. Aufl. § 6
SchuldRAnpG Rn. 5). Denn mit § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 SchuldRAnpG beab-
sichtigte der Gesetzgeber, solche individuell vertraglichen Abreden zwischen
Grundstückseigentümern und Nutzern aus der typisierten Übergangsregelung
des Schuldrechtsanpassungsgesetzes auszunehmen, bei denen die Interessen
der Beteiligten im Einzelfall angemessene Berücksichtigung gefunden haben
und die Vereinbarung auch unter marktwirtschaftlichen Verhältnissen getroffen
worden wäre (BGH Urteil vom 25. November 1999 - VIII ZR 380/96 - NZM
1999, 312, 316 f.; vgl. auch Begründung zum Regierungsentwurf des Schuld-
rechtsänderungsgesetzes- SchuldRÄndG, BT-Drucks. 12/7135 S. 40).

30 b) Eine solche Individualvereinbarung ergibt sich aus den Feststellungen
des Berufungsgerichts indes nicht.

31 Im 2. Nachtrag zu der Vereinbarung vom 19. September 1979 haben die
Rechtsvorgänger der Parteien unter der Ziff. 2 vereinbart, dass der Garagen-
gemeinschaft die Grundstücksfläche zur unbefristeten und unentgeltlichen Nut-
zung überlassen wird. Entgegen der Auffassung der Revision kann hierin kein
individualvertraglich vereinbarter Ausschluss des Rechts der Klägerin zur or-
dentlichen Kündigung des Nutzungsvertrages gesehen werden. Diese Verein-
barung entspricht inhaltlich bereits der in § 312 Abs. 2 Satz 2 ZGB-DDR vorge-
sehenen Regelung, wonach ein Vertrag zur Überlassung von land- und forst-
wirtschaftlich nicht genutzten Bodenflächen zu Zwecken der kleingärtnerischen
Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung nur dann befristet abgeschlossen
werden darf, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe vorliegen, die
nach § 312 Abs. 2 Satz 3 ZGB-DDR im Vertrag anzugeben waren. Die unbefris-
tete Überlassung von Grundstücksflächen war daher die Regel (vgl. Ministerium
der Justiz-DDR Komm. zum ZGB § 312 ZGB Anm. 2). Hinzu kommt, dass eine
ordentliche Kündigung des Grundstücksüberlassungsvertrages durch die
Rechtsvorgängerin der Klägerin bereits aufgrund der Regelung des § 314
Abs. 4 Satz 3 ZGB-DDR nicht möglich war. Nach dieser Vorschrift konnte das
Nutzungsverhältnis, wenn der Nutzungsberechtigte in Ausübung des Nutzungs-
rechts auf der Bodenfläche ein Wochenendhaus oder eine Garage errichtet hat-
te, gegen seinen Willen nur durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben wer-
den. Selbst wenn also, wie die Revision meint, die Rechtsvorgängerin der Klä-
gerin mit der in dem 2. Nachtrag gewählten Formulierung einen Verzicht auf
das Recht zur ordentlichen Kündigung hätte zum Ausdruck bringen wollen, wä-
re dies keine von der vertragstypischen Regelung abweichende Individualver-
einbarung gewesen, weil der Rechtsvorgängerin der Klägerin schon nach der
gesetzlichen Regelung kein ordentliches Kündigungsrecht zugestanden hat.

Damit läge, das Vorbringen der Revision hierzu unterstellt, keine individuell ausgehandelte Vertragsbestimmung mit einem von den gesetzlichen Vorgaben abweichenden Inhalt vor, die nach § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 SchuldRAnpG fortbestehen würde. Deshalb war das Berufungsgericht auch nicht gehalten, den Zeugen N. zum Inhalt der Vereinbarung zu vernehmen.

32 3. Der Nutzungsvertrag wurde von der Klägerin wirksam gemäß § 580 a Abs. 1 Nr. 3 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG gekündigt. Das Berufungsgericht hat jedenfalls im Ergebnis zu Recht angenommen, dass die Kündigungserklärung der Beklagten wirksam zugegangen ist.

33 a) Auf die vormals als Gemeinschaft von Bürgern i. S. v. § 266 ZGB-DDR gegründete Garagengemeinschaft sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 SchuldRAnpG die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts anzuwenden. Da die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 durch den Bau und die Unterhaltung der auf der Grundstücksfläche errichteten Garagenanlage am allgemeinen Rechtsverkehr teilgenommen hat, ist sie seit dem Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes als eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu qualifizieren, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs Rechtsfähigkeit besitzt, soweit sie - wie hier - durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (BGHZ 146, 341 = NJW 2001, 1056 ff.). Partei des ursprünglich mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin geschlossenen Nutzungsvertrags ist daher nach der Schuldrechtsanpassung allein die Beklagte zu 1, so dass ihr gegenüber die Kündigung des Nutzungsvertrages zu erklären war.

34 b) Entgegen der Auffassung der Revision muss jedoch die Kündigungserklärung eines mit einer Außen-GbR abgeschlossenen Mietvertrags nicht allen Gesellschaftern zugehen. Lässt sich aus der Kündigungserklärung entnehmen,

dass das Mietverhältnis mit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts gekündigt werden soll, genügt es, wenn die Kündigung einem vertretungsberechtigten Gesellschafter zugeht (§ 164 Abs. 3 BGB; vgl. Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 10. Aufl. § 542 BGB Rn. 27; Rolfs in Emmerich/Sonnenschein Miete 10. Aufl. § 542 BGB Rn. 11; Blank in Blank/Börstinghaus Miete 3. Aufl. § 542 Rn. 26; Oprée in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta 2. Aufl. Kap. 15 Rn. 70; Kandelhard in Herrlein/Kandelhard [Hrsg.] Mietrecht 4. Aufl. § 542 BGB Rn. 24; Palandt/Weidenkaff BGB 70. Aufl. § 542 Rn. 18). Das gilt auch dann, wenn den Gesellschaftern gemäß §§ 709 Abs. 1, 714 BGB die Vertretungsbefugnis gemeinschaftlich zusteht (Staudinger/Habermeier [2003] § 714 BGB Rn. 11; Prütting/Wegen/Weinreich/von Dittfurth BGB 6. Aufl. § 714 Rn. 4; Palandt/Sprau BGB 70. Aufl. § 714 Rn. 4; Staudinger/Rolfs [2010] § 542 BGB Rn. 38; Erman/Lützenkirchen BGB 13. Aufl. § 542 Rn. 15). Aus den § 125 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 78 Abs. 2 Satz 2 AktG, § 35 Abs. 2 Satz 3 GmbHG, § 25 Abs. 1 Satz 3 GenG und §§ 26 Abs. 2, 1629 Abs. 1 Satz 2 BGB wird zu Recht der allgemeine Rechtsgrundsatz abgeleitet, dass einer Personenmehrheit eine Willenserklärung durch Abgabe gegenüber einem der Gesamtvertreter zugeht (BGH Urteil vom 17. September 2001 - II ZR 378/99 - ZIP 2001, 2227 mwN; MünchKommBGB/Schramm 5. Aufl. § 164 BGB Rn. 87; Palandt/Ellenberger BGB 70. Aufl. § 167 Rn. 14).

35 c) Auf dieser rechtlichen Grundlage ist von einem wirksamen Zugang der Kündigungserklärung auszugehen.

36 (1) Aus dem an die ihr bekannten Gesellschafter der Beklagten zu 1 gerichteten Kündigungsschreiben ergibt sich, dass die Klägerin den mit der Garagegemeinschaft abgeschlossenen Nutzungsvertrag vom 19. September 1979 kündigen wollte und sich die Kündigung nicht nur auf die Vertragsbeziehung mit einzelnen Gesellschaftern beziehen sollte. Insbesondere weist die Klägerin in

den gleichlautenden Kündigungsschreiben die Gesellschafter der Beklagten zu 1 auf deren gesamtschuldnerische Haftung für die Räumungs- und Herausgabeverpflichtung als Mitglieder der Garagengemeinschaft hin. Aus der maßgeblichen Sicht der Erklärungsempfänger (§ 133 BGB) war daher diesen Schreiben klar zu entnehmen, dass die Klägerin den Nutzungsvertrag mit der Gesellschaft kündigen wollte.

37 (2) Da die Kündigungserklärung nach den Feststellungen des Berufungsgerichts, die von der Revision nicht angegriffen werden, jedenfalls auch den Gesellschaftern P. und K. (den ehemaligen Beklagten zu 5. und 6.) zugestellt worden ist und diese zu ständigen Vertretern der Garagengemeinschaft bestellt worden waren (vgl. Anlage 2 zum Vertrag über die Bildung der Garagengemeinschaft S. W.), ist jedenfalls ein wirksamer Zugang bei einem vertretungsberechtigten Gesellschafter der Beklagten zu 1 erfolgt. Ob darüber hinaus an andere Gesellschafter der Beklagten zu 1 eine wirksame Zustellung erfolgte, kann daher ebenso dahingestellt bleiben wie die Frage, ob das Amtsgericht das Vorbringen der Beklagten zu 1, die Kündigungserklärung sei nicht allen Gesellschaftern wirksam zugegangen, zu Recht gemäß § 296 a ZPO als verspätet zurückgewiesen hat.

38 4. Schließlich hat das Berufungsgericht auch zu Recht ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten zu 1 verneint.

39 Unabhängig von der von der Revision angesprochenen Frage, wann der Entschädigungsanspruch nach § 12 SchuldRAnpG entsteht (vgl. dazu AG Strausberg VIZ 2001, 448), scheidet ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten zu 1 wegen eines möglichen Entschädigungsanspruchs für die von ihren Gesellschaftern errichteten Garagen jedenfalls an den §§ 578 Abs. 1, 570 BGB i.V.m. § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG. Nach diesen Vorschriften kann der Mieter ge-

genüber dem Rückgabeanspruch des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nicht geltend machen. Dieser Ausschluss erstreckt sich auch auf gesetzliche Ansprüche, die neben dem Anspruch auf Rückgabe gemäß § 546 BGB bestehen (Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 10. Aufl. § 570 BGB Rn. 5 mwN).

Hahne

Klinkhammer

Schilling

Günter

Nedden-Boeger

Vorinstanzen:

AG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 09.05.2008 - 2.2 C 4/08 -

LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 21.04.2009 - 6a S 65/08 -