



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 232/16

Verkündet am:
30. Juni 2017
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juni 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 9. September 2016 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerinnen sind Eigentümerinnen einer Wohnung im Gebäude S. Straße 5 in B. und in ungeteilter Erbengemeinschaft Erbinnen des 2011 verstorbenen Dr. E. . Die Klägerin zu 1 ist aufgrund Anordnung des Erblassers zugleich Testamentsvollstreckerin hinsichtlich des Erbanteils der Klägerin zu 2. Für den Erblasser und die Klägerin zu 1 bestand ein dingliches Vorkaufsrecht für das nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründete Teileigentum an einer auf dem Grundstück S. Straße 5 befindlichen Garage. Diese verkauften deren Eigentümer, die Mitglieder der Erbengemeinschaft A. /W. , zusammen mit dem Grundstück S. Straße 7 mit notariellem Vertrag vom 19. Dezember 2013 an den Ehemann der Beklagten und schlossen am selben Tage mit der Beklagten einen Mietvertrag über die Garage mit einer Laufzeit von 26 Jahren unter Aus-

schluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters zu einer monatlichen Miete von 35 Euro.

2 In einer notariellen Urkunde vom 20. Februar 2014 erklärten die Klägerinnen gegenüber der Erbengemeinschaft A. /W. , das Vorkaufsrecht über die Garage am 23. Januar 2014 fristgerecht ausgeübt zu haben. Weiter erklärten die Urkundsbeteiligten, die Wirksamkeit dieser Vorkaufsrechtsausübung anzuerkennen. Die Urkunde enthält zudem die Auflassung des Teileigentums an die Klägerinnen „in Erbengemeinschaft“, die mit diesem Zusatz im Juli 2014 als Eigentümerinnen in das Grundbuch eingetragen wurden. Im August 2014 kündigten sie den Mietvertrag mit der Beklagten fristlos, hilfsweise ordentlich.

3 Mit ihrer Klage verlangen sie von der Beklagten die Räumung und Herausgabe der Garage. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit ihrer von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision und begehrt weiterhin die Abweisung der Klage. Die Klägerinnen beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht meint, den Klägerinnen stehe gegen die Beklagte ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe aus § 546 Abs. 1 BGB und § 985 BGB zu. Sie seien in Erbengemeinschaft Eigentümerinnen der Garage geworden. Zwar sei das Vorkaufsrecht nicht übertragbar und daher nur die Klägerin zu 1 zum Vorkauf berechtigt gewesen. Gleichwohl sei mit der Ausübung des

Vorkaufsrechts der Kaufvertrag mit beiden Klägerinnen in Erbengemeinschaft zustande gekommen. Die Klägerin zu 1 habe nämlich das Vorkaufsrecht mit Zustimmung der Vorkaufsverpflichteten auf die mit der Klägerin zu 2 bestehende Erbengemeinschaft übertragen können. Das sei ausweislich der Urkunde vom 20. Februar 2014 geschehen.

- 5 Die Klägerinnen hätten den Mietvertrag über die Garage wirksam ordentlich gekündigt. Den vertraglichen Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts müssten sie sich nicht entgegenhalten lassen, weil der Mietvertrag insofern sittenwidrig und nach § 138 BGB nichtig sei. Die langjährige Bindung des Vermieters sei dazu geeignet gewesen und habe den Zweck gehabt, die Ausübung des Vorkaufsrechts über die Garage zu verleiden. Durch den Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Mietzeit von 26 Jahren und eine Monatsmiete von 35 € bei einem Kaufpreis für die Garage von 20.000 € stelle sich der Kaufvertrag für jeden Erwerber als wirtschaftlich äußerst unattraktiv dar. Die Beklagte habe dabei mit den Vorkaufsverpflichteten einverständlich zusammengewirkt. Beiden Vertragsteilen sei das Vorkaufsrecht ebenso bekannt gewesen wie der Umstand, dass das Objekt in allernächster Zeit in das Eigentum des Ehemannes der Beklagten übergehen würde. Die Erbengemeinschaft A. W. habe an der Vermietung angesichts des Verkaufs am selben Tage auch kein eigenes Interesse gehabt. Ebenso wenig sei ein Interesse des Ehemannes ersichtlich, die Garage an seine Ehefrau zu vermieten. Die Vertragsgestaltung sei insgesamt erkennbar ungewöhnlich und für sich genommen völlig überflüssig.

II.

6 Die Revision ist unbegründet. Das Berufungsgericht nimmt im Ergebnis zutreffend an, dass die Klägerinnen gemeinschaftlich aus § 546 Abs. 1 BGB oder aus § 985 BGB i.V.m. § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB von der Beklagten Räumung und Herausgabe der Garage verlangen können.

7 1. Entgegen der Auffassung der Revision ist davon auszugehen, dass die Klägerinnen für die genannten Ansprüche aktivlegitimiert sind. Sie sind nach dem Inhalt des Grundbuchs gemeinschaftlich zur gesamten Hand, nämlich als Miterbinnen in ungeteilter Erbengemeinschaft nach § 2032 Abs. 1 BGB Eigentümerinnen der von der Beklagten angemieteten Garage. Für ihr Eigentum streitet daher die Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB. Diese hat die Beklagte nicht widerlegt. Hierzu genügt es nicht, die Vermutung zu erschüttern; vielmehr muss der volle Beweis des Gegenteils erbracht werden (Senat, Urteil vom 2. Dezember 2005 - V ZR 11/05, NJW-RR 2006, 662 Rn. 11). Diesen Beweis hat die Beklagte nicht erbracht.

8 a) Dass die Garage in der notariellen Vereinbarung vom 20. Februar 2014 „an die Erbengemeinschaft“ aufgelassen worden ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Auflassung. Die Erbengemeinschaft ist allerdings nicht rechtsfähig (BGH, Beschluss vom 17. Oktober 2006 - VIII ZB 94/05, NJW 2006, 3715 Rn. 7) und kann folglich selbst kein Eigentum an Grundstücken erwerben. Grundstückseigentümer können vielmehr nur die Miterben sein, gesamthänderisch verbunden in der Erbengemeinschaft (BGH, Beschluss vom 28. April 2014 - BLw 2/13, NJW-RR 2014, 1170 Rn. 16). Nach dem Grundsatz, wonach im Zweifel derjenigen Auslegung der Vorzug gebührt, die die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts vermeidet (vgl. Senat, Urteil vom 6. November 2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 18 mwN), ist die Auflassung jedoch dahin

auszulegen, dass die Klägerinnen in Erbengemeinschaft zur gesamten Hand Eigentümerinnen werden sollten. Als solche sind sie auch in das Grundbuch eingetragen worden (vgl. § 47 Abs. 1 GBO).

9 b) Vergeblich beruft sich die Revision darauf, dass die Klägerinnen das Eigentum an der Garage aus Rechtsgründen nicht als Gesamthandseigentümerinnen erwerben konnten.

10 aa) Richtig ist zwar, dass Miterben in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit nur im Rahmen von § 2041 BGB Eigentum für den Nachlass erwerben können; dies gilt auch für Grundeigentum (Demharter, GBO, 30. Aufl., § 19 Rn. 95 und § 20 Rn. 33; KEHE/Munzig, GBR, § 20 GBO Rn. 51). Ein solcher Erwerb kommt hier aber in Betracht.

11 bb) § 2041 BGB regelt drei Formen des Erwerbs von Gegenständen für den Nachlass (siehe etwa MüKoBGB/Gergen, 7. Aufl., § 2041 Rn. 6; PWW/Zimmer, BGB, 10. Aufl., § 2041 Rn. 3 ff.; Staudinger/Löhnig, BGB [2016], § 2041 Rn. 2 ff.; Erman/Bayer, BGB, 14. Aufl., § 2041 Rn. 2 ff.). Danach gehört das zum Nachlass, was auf Grund eines zum Nachlass gehörenden Rechts, also eines schuldrechtlichen oder dinglichen Anspruchs erworben wird (Rechtssurrogation), ebenso das, was für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung von Nachlassgegenständen kraft Gesetzes erworben wird (Ersatzsurrogation) sowie schließlich das, was durch ein Rechtsgeschäft erworben wird, das sich auf den Nachlass bezieht (Beziehungssurrogation).

12 Zweck der in § 2041 BGB getroffenen Surrogationsregelung ist, die wirtschaftliche Einheit und den Wert des Nachlassvermögens als Gesamthandsvermögen für die Miterben und die Nachlassgläubiger zu erhalten (BGH, Urteil vom 30. Oktober 1986 - IX ZR 126/85, NJW 1987, 434, 435; MüKoBGB/Gergen, 7. Aufl., § 2041 Rn. 1; Erman/Bayer, aaO, Rn. 1). Daher ist

die im Falle der Beziehungsurrogation erforderliche Beziehung zwischen Rechtsgeschäft und Nachlass - ungeachtet des Meinungsstreits um die Tatbestandsvoraussetzungen der Norm im Übrigen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 6. Mai 1968 - III ZR 63/66, NJW 1968, 1824; MüKoBGB/Gergen, 7. Aufl., § 2041 Rn. 13 ff.) - nach allgemeiner Auffassung gegeben, wenn der Erwerb nach der Willensrichtung des rechtsgeschäftlich Handelnden dem Nachlass zu Gute kommen soll (subjektive Komponente) und weiter ein innerer Zusammenhang mit dem Nachlass besteht (objektive Komponente), der auch in einer wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit begründet sein kann (vgl. OLG Düsseldorf, OLGR 1998, 121, 122 f.; Staudinger/Löhnig, BGB [2016], § 2041 Rn. 7; Palandt/Weidlich, BGB, 76. Aufl., § 2041 Rn. 2; PWW/Zimmer, BGB, 10. Aufl., § 2041 Rn. 6 ff.; Erman/Bayer, BGB, 14. Aufl., § 2041 Rn. 4 ff.; aA MüKoBGB/Gergen, 7. Aufl., § 2041 Rn. 28, der die Beziehungsurrogation auf Fälle beschränken will, in denen der Erwerb aus Mitteln des Nachlasses erfolgt).

- 13 cc) Es spricht viel dafür, dass die Voraussetzungen des Erwerbs des Eigentums an der Garage für den Nachlass vorlagen. Der Wille der Klägerinnen, die Garage in Erbengemeinschaft für den Nachlass zu erwerben, folgt bereits aus dem Inhalt der notariellen Vereinbarung, insbesondere aus der Auflassung. Es besteht darüber hinaus ein innerer objektiver Zusammenhang, da der Zuerwerb der Garage ersichtlich den Wert der auf demselben Grundstück befindlichen, von den Klägerinnen bewohnten Wohnung erhöht und deren Veräußerbarkeit verbessert. Diese Wohnung stand vor dem Erbfall nach den von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Landgerichts im Miteigentum des Erblassers und der Klägerin zu 1, so dass viel dafür spricht, dass der Miteigentumsanteil des Erblassers in den Nachlass gefallen ist. Dieser wird durch den Zuerwerb der Garage aufgewertet. Jedenfalls hat die Beklagte die aus der Eintragung der Klägerinnen als Eigentümerinnen in Erbengemeinschaft nach § 891 Abs. 1 BGB folgende Vermutung, dass die nach § 2041 BGB

erforderliche Beziehung bei dem Erwerb des Eigentums an der Garage für den Nachlass bestand, nicht widerlegt.

14 c) Die von dem Berufungsgericht für klärungsbedürftig gehaltene Frage der Reichweite des höchstpersönlichen Charakters des Vorkaufsrechts und seiner Übertragbarkeit mit Zustimmung des Verpflichteten stellt sich hier nicht. Die dingliche Einigung zwischen den Verkäufern und den Klägerinnen ist unabhängig davon wirksam, ob das Vorkaufsrecht auf die Klägerin zu 2 übertragen worden ist.

15 2. Als Eigentümerinnen zur gesamten Hand können die Klägerinnen von der Beklagten als Besitzerin Herausgabe und Räumung der Garage verlangen.

16 a) Dabei kann offen bleiben, ob das Berufungsgericht zu Recht davon ausgeht, die Sittenwidrigkeit des Kündigungsausschlusses habe gemäß § 139 BGB nur zur Nichtigkeit dieser Abrede, nicht aber zur Gesamtnichtigkeit des Mietvertrages geführt.

17 aa) Trifft die Ansicht des Berufungsgerichts zu, dass der Mietvertrag nur hinsichtlich der Klausel über den Ausschluss des Kündigungsrechts des Vermieters nichtig ist, so sind die Klägerinnen in Erbengemeinschaft gemäß §§ 566, 578 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis mit der Beklagten eingetreten - Garagen sind Räume i.S.v. § 578 Abs. 2 BGB (Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 578 BGB Rn. 11; Erman/Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 578 Rn. 6; Schmidt-Futterer/Blanck, Mietrecht, 12. Aufl., BGB § 578 Rn. 11; BeckOK MietR/Bruns, § 578 BGB Rn. 8) - und haben dieses jedenfalls ordentlich wirksam nach § 542 Abs. 1 BGB mit der Frist des § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB zum 30. November 2014 gekündigt. Dann können sie von der Beklagten nach § 546 Abs. 1 BGB Räumung und Herausgabe der Garage verlangen.

18 bb) Ist der Vertrag hingegen aufgrund Sittenwidrigkeit insgesamt nichtig, so folgt dieser Anspruch aus § 985 BGB i.V.m. § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, da die Beklagte dann gegenüber den Klägerinnen als gesamthänderische Eigentümerinnen von vornherein nicht zum Besitz berechtigt war.

19 b) Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Mietvertrag über die Garage jedenfalls insoweit sittenwidrig und nichtig ist, als das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters ausgeschlossen wird.

20 aa) Nichtig gemäß § 138 BGB sind solche das Vorkaufsrecht vereitelnde Verträge, die durch ihren Gesamtcharakter oder die Art und Weise ihres Zustandekommens das Gepräge der Sittenwidrigkeit erhalten, sei es, dass sie auf verwerflichen Beweggründen oder der Anwendung unlauterer Mittel beruhen oder ausschließlich zu dem Zweck abgeschlossen werden, dem Vorkaufsberechtigten Schaden zuzufügen (Senat, Urteil vom 11. Dezember 1963 - V ZR 41/62, NJW 1964, 540, 541; BGH, Urteil vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 27/04, MDR 2006, 79).

21 bb) Diese Voraussetzungen bejaht das Berufungsgericht unter eingehender Würdigung der Umstände des Falles in Bezug auf die Vereinbarung eines Ausschlusses der ordentlichen Kündigung des Vermieters für die Vertragslaufzeit von 26 Jahren bei einer im Verhältnis zum gleichzeitig mit dem Ehemann der Mieterin vereinbarten Kaufpreis geringen Miete. Die hiergegen von der Revision erhobenen Rügen verfangen nicht. Es ist nach revisionsrechtlichen Maßstäben nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht im Rahmen seiner Überzeugungsbildung nach § 286 ZPO davon abgesehen hat, Beweis über die von der Beklagten zum Beleg ihrer inneren Beweggründen vorgebrachten Tatsachen zu erheben.

22 Der Tatrichter muss und darf bei einem Indizienbeweis vor der Beweiserhebung prüfen, ob die vorgetragenen Indizien - ihre Richtigkeit unterstellt - ihn von der Wahrheit der Haupttatsache überzeugen würden, ob der Indizienbeweis also schlüssig ist (BGH, Urteil vom 8. Mai 2012 - XI ZR 262/10, BGHZ 193, 159 Rn. 45). Deshalb stellt es keinen Verfahrensfehler dar, wenn der Tatrichter von der beantragten Beweiserhebung absieht, weil die unter Beweis gestellten Hilfstatsachen für den Nachweis der Haupttatsache nach seiner Überzeugung nicht ausreichen. Werden mehrere Hilfstatsachen vorgetragen, die jeweils für sich allein betrachtet keine sicheren Rückschlüsse auf die Haupttatsache zulassen, ist vom Tatrichter aber auch zu prüfen, ob die Hilfstatsachen in einer Gesamtschau, gegebenenfalls im Zusammenhang mit dem übrigen Prozessstoff, geeignet sind, ihn von der beweisbedürftigen Behauptung zu überzeugen (BGH, Urteil vom 8. Mai 2012 - XI ZR 262/10, aaO). Eine solche tatrichterliche Schlüssigkeitsprüfung unterliegt nur eingeschränkter Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Dieses kann lediglich prüfen, ob der Streitstoff umfassend, widerspruchsfrei und ohne Verstoß gegen Denk- oder Erfahrungssätze gewürdigt worden ist (BGH, Urteil vom 8. Mai 2012 - XI ZR 262/10, aaO, Rn. 46 mwN). Das Berufungsurteil hält dieser Prüfung stand. Im Einzelnen:

23 (1) Der Einwand, für den Mietvertrag habe ein objektiver Anlass bestanden, weil die Beklagte schon seit längerem nach einem Stellplatz in der Nähe ihrer Arbeitsstätte gesucht habe und die Garage von dieser nur ca. 200 Meter entfernt liege, entkräftet nicht das Argument des Berufungsgerichts, die Beklagte habe durch den gleichzeitig erfolgten Verkauf der Garage an ihren Ehemann diese ohnehin zeitnah nutzen können, so dass jedenfalls für einen Kündigungsausschluss von 26 Jahren kein Bedürfnis bestanden habe.

24 (2) Soweit die Beklagte sich darauf beruft, sie habe unter Beweisantritt vorgetragen, an der Anmietung auch deswegen ein Interesse gehabt zu haben,

weil sie und ihr Ehemann höchstwahrscheinlich im kommenden Jahr wieder umziehen würden, sie den Stellplatz aber wegen der fortbestehenden Arbeitsplatznähe habe behalten wollen, vermag auch dies die Notwendigkeit des Vertragsschlusses mit den Verkäufern nicht zu begründen. Es ist schon nicht ersichtlich, weshalb der Ehemann der Beklagten im Falle eines Umzugs die Garage hätte verkaufen müssen. Jedenfalls wäre es den Eheleuten unbenommen gewesen, in diesem Fall einen Mietvertrag abzuschließen.

25 (3) Soweit die Beklagte schließlich anführt, Grundlage für die Mietzinsberechnung sei gewesen, dass ihr Mann Eigentümer von 14 weiteren Garagen in der Neustadt von B. sei, die er für jeweils 30 bis 35 Euro im Monat vermiete, lässt dies unberücksichtigt, dass das Berufungsgericht wesentlich auf die wirtschaftliche Unattraktivität der Ausübung des Vorkaufsrechts aufgrund des Missverhältnisses von Kaufpreis und Miete abgestellt hat. Dies erscheint bei einem Kaufpreis von 20.000 Euro und einer Jahresmiete von lediglich 420 Euro nachvollziehbar.

III.

26 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Bremen, Entscheidung vom 30.12.2015 - 8 O 1697/14 -

OLG Bremen, Entscheidung vom 09.09.2016 - 2 U 11/16 -