



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 176/17

Verkündet am:
25. April 2018
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535, § 566 Abs. 1, § 741, § 1008, § 1010 Abs. 1

- a) Überlässt eine Miteigentümergeinschaft gemeinschaftliche Räume einem ihrer Mitglieder vertraglich gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung, kommt hierdurch regelmäßig ein (Wohnraum-)Mietverhältnis zustande (Anschluss an BGH, Urteile vom 8. Januar 1969 - VIII ZR 184/66, WM 1969, 298 unter 2 b; vom 17. Dezember 1973 - II ZR 59/72, NJW 1974, 364 unter [A] II 2 b; vom 15. September 1997 - II ZR 94/96, NJW 1998, 372 unter I; vom 11. September 2000 - II ZR 324/98, NZM 2001, 45 unter II 1 b; vom 15. September 2010 - VIII ZR 16/10, NZM 2010, 898 Rn. 14). Auf ein derartiges Mietverhältnis sind die zum Schutz des Mieters vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.
- b) Dem wirksamen Zustandekommen eines solchen Mietvertrags steht nicht entgegen, dass der Miteigentümer hieran sowohl auf Mieterseite als auch - neben anderen Miteigentümern - auf Vermieterseite beteiligt ist (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 27. April 2016 - VIII ZR 323/14, WuM 2016, 341 Rn. 18 mwN; vom 24. August 2016 - VIII ZR 100/15, BGHZ 211, 331 Rn. 21).

- c) Der Erwerber eines Miteigentumsanteils tritt in ein zwischen der Miteigentümergeinschaft und einem oder einzelnen ihrer Mitglieder bestehendes Wohnraummietverhältnis gemäß § 566 Abs. 1 BGB ein (Bestätigung des Senatsurteils vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 23 mwN). Dies gilt auch, wenn die mietvertragliche Regelung nicht als Belastung des Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen ist (§ 1010 Abs. 1 BGB).
- d) Eine auf den Fortbestand eines (Wohnraum-)Mietverhältnisses zwischen einer Miteigentümergeinschaft und einem oder einzelnen ihrer Mitglieder gerichtete Feststellungsklage muss nicht gegen sämtliche Mitglieder der Miteigentümergeinschaft erhoben werden, wenn nur einzelne von ihnen das Bestehen eines Mietverhältnisses in Abrede stellen (Anschluss an BGH, Urteile vom 26. Oktober 1990 - V ZR 105/89, NJW-RR 1991, 333 unter II 2; vom 4. April 2014 - V ZR 110/13, NZM 2014, 522 Rn. 10).

BGH, Urteil vom 25. April 2018 - VIII ZR 176/17 - LG Berlin
AG Berlin-Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. April 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Bünge

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 13. Juni 2017 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 28. Oktober 2016 - in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 16. November 2016 - abgeändert.

Es wird festgestellt, dass das zwischen den Klägern und den Mitgliedern der Grundstücksgemeinschaft F. bestehende Mietverhältnis gemäß Mietvertrag vom 3. Mai 2009 über die auf dem Grundstück F., Berlin, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss links, gelegene Wohnung bis auf weiteres fortbesteht und insbesondere nicht mit dem Erwerb des Miteigentumsanteils durch die Beklagte oder durch deren Schreiben vom 27. April 2016 beendet worden ist.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über die Feststellung des Fortbestands eines Mietverhältnisses über die von den Klägern bewohnte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Berlin sowie über das Recht der Kläger zur alleinigen Nutzung des hinteren Gartens des Hausgrundstücks.

2 Das vorbezeichnete Anwesen stand seit mehr als 100 Jahren im Eigentum der Familie der Klägerin zu 1. Ende des Jahres 2006 wurden die Klägerin zu 1 und ihre Schwester im Grundbuch zu je einem Sechstel als Miteigentümer des Hausgrundstücks eingetragen. Unter dem 3. Mai 2009 schlossen sämtliche damaligen Miteigentümer, handelnd unter der Bezeichnung "Grundstücksgemeinschaft F. " mit der Klägerin zu 1 und deren Ehemann, dem Kläger zu 2, einen als "Wohnungs-Einheitsmietvertrag" überschriebenen (Formular-)Vertrag, wonach die Kläger die streitgegenständliche 214,47 m² große Sechszimmerwohnung in der ersten Etage und im Dachgeschoss links auf unbestimmte Zeit für eine monatliche Miete von 898,96 € einschließlich der Betriebskosten zuzüglich einer monatlichen Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 361 €, insgesamt mithin 1.259,96 € monatlich, mieteten.

3 § 20 des Mietvertrags enthält als Ziffer 2 unter der Überschrift "weitere Vereinbarungen" die handschriftliche Bezugnahme auf eine Anlage des Mietvertrags, wonach die Kläger, da ihnen der Zustand des Hauses bekannt sei, als Mieter auf etwaige Minderungs- oder Instandhaltungsrechte sowie Ansprüche gegen die Vermieterin, die Grundstückseigentümergeinschaft, wegen sämtlicher bekannten und unbekanntem Mängeln verzichteten. Weiter enthält § 20 des Mietvertrags unter Ziffer 4 folgende (handschriftliche) Regelung hinsichtlich der Gartennutzung:

"Die Mieter haben den hinteren Gartenteil hergerichtet. Ihnen steht ein alleiniges Nutzungsrecht zu."

4 Im Jahre 2014 erhielt die Klägerin zu 1 als Alleinerbin der Miteigentümerin N. deren Miteigentumsanteil von einem Drittel, so dass sie fortan insgesamt die Hälfte der Miteigentumsanteile hielt.

5 Nach dem Tod des weiteren Miteigentümers B. erwarb die Beklagte, eine aus den Gesellschaftern S. -A. H. und Dr. J. R. bestehende Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, dessen Miteigentumsanteil von einem Drittel von dem Insolvenzverwalter aus dem Nachlass. Seit dem 4. April 2016 ist die Beklagte als Miteigentümerin im Grundbuch eingetragen. Die Beklagte war sodann bestrebt, auch die übrigen, von der Klägerin zu 1 und deren - inzwischen verstorbenen - Schwester gehaltenen Miteigentumsanteile von insgesamt zwei Dritteln zu erwerben, was diese jedoch ablehnten.

6 Mit an die Klägerin zu 1 gerichtetem Schreiben vom 27. April 2016 vertrat die Beklagte die Auffassung, der oben genannte Vertrag vom 3. Mai 2009 sei ihr gegenüber gemäß § 1010 Abs. 1 BGB mangels Eintragung im Grundbuch unwirksam, forderte die Kläger auf, aus der Wohnung auszuziehen, und kündigte die Beantragung einer Teilungsversteigerung an. Zugleich verlangte die Beklagte für den Zeitraum ab ihrer Eintragung als Miteigentümerin im Grundbuch bis zur Räumung der Wohnung von den Klägern die Zahlung einer über die oben genannte monatliche Miete hinausgehenden Nutzungsentschädigung in Höhe von zusätzlich 571,92 € monatlich. Mit Schriftsatz vom 31. Mai 2016 erklärte die Beklagte schließlich die Kündigung des Mietverhältnisses zum nächstmöglichen Termin, spätestens zum 30. Oktober 2016.

7 Mit der vorliegenden Klage begehren die Kläger die Feststellung, dass das Mietverhältnis gemäß dem oben genannten Mietvertrag bis auf weiteres fortbestehe und insbesondere nicht mit dem Erwerb des Miteigentumsanteils durch die Beklagte oder durch deren Schreiben vom 27. April 2016 beendet worden sei. Die Beklagte erstrebt im Wege der Widerklage die Feststellung, dass die Kläger mietvertraglich gegenüber der Beklagten nicht das Recht zum ausschließlichen Nutzen und Besitz an dem hinter dem Haus gelegenen Garten ("Hintergarten") des Anwesens haben.

8 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren und die von ihnen erstrebte Abweisung der Widerklage weiter.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat Erfolg.

I.

10 Das Berufungsgericht (LG Berlin, Urteil vom 13. Juni 2017 - 63 S 278/16, juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

11 Das Feststellungsbegehren der Kläger sei nicht begründet, weil ein Mietverhältnis mit ihnen durch den Vertrag vom 3. Mai 2009 nicht zustande gekommen sei. Das Amtsgericht habe zutreffend unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Senatsurteil vom 27. April 2016 - VIII ZR 323/14) ausgeführt, dass der vorbezeichnete Vertrag trotz dessen Bezeichnung

als Mietvertrag mietvertragliche Beziehungen der Parteien nicht begründet habe. Zwar stimme der Sachverhalt des genannten Senatsurteils mit dem vorliegenden Fall insoweit nicht überein, als dort bei Abschluss des Mietvertrags eine Identität zwischen Mieter und Vermieter noch nicht vorgelegen habe, sondern der Mietvertrag erst später durch ein Zusammenfallen von Mieter und Vermieter weggefallen sei. Dies sei für den zugrunde liegenden Rechtsgedanken jedoch nicht maßgeblich. Denn ein Mietverhältnis könne, wie der Senat in dem vorbezeichneten Urteil ausgeführt habe, von vornherein nicht zustande kommen, wenn auf Gebrauchsnutzerseite eine Person beteiligt sei, die zugleich eine Vermieterstellung einnehme. Ein Schuldverhältnis setze voraus, dass Gläubiger und Schuldner verschiedene Personen seien.

12 Hieraus folge auch, dass das Begehren der Beklagten auf Feststellung des Nichtbestehens eines Mietverhältnisses (gemeint offenbar: die mit der Widerklage geltend gemachte Feststellung des Nichtbestehens eines mietvertraglichen Rechts zur alleinigen Nutzung des hinter dem Haus gelegenen Gartens) begründet sei.

13 Die Verhältnisse der Beteiligten seien danach trotz der als Mietvertrag gekennzeichneten Vereinbarung vom 3. Mai 2009 grundsätzlich nach dem Gemeinschaftsrecht zu beurteilen. Danach sei diese Vereinbarung als eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung gemäß § 745 Abs. 2 BGB anzusehen. Dafür spreche im Übrigen auch der Inhalt der Vereinbarung. Denn unstreitig gehe die der Klägerin zu 1 eingeräumte Nutzungsmöglichkeit deutlich über den Umfang hinaus, der ihrem Miteigentumsanteil entsprochen habe, während die anderen damaligen Miteigentümer einen geringeren Nutzungsanteil gehabt und dafür keine Entschädigung an die anderen zu zahlen gehabt hätten. Danach sei letztlich die vereinbarte Vergütung bemessen worden, die nicht dem Wert der

gesamten Nutzung entsprochen habe, sondern den Mehrwert der Nutzung über den Miteigentumsanteil hinaus habe ausgleichen sollen.

14 Diese Vereinbarung binde die Beklagte als Nachfolgerin des Miteigentümers B. gemäß § 1010 Abs. 1 BGB nicht, weil sie nicht im Grundbuch eingetragen gewesen sei.

II.

15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

16 Das Berufungsgericht hat zu Unrecht einen Anspruch der Kläger auf Feststellung des Fortbestehens des Mietverhältnisses hinsichtlich der streitgegenständlichen Wohnung verneint, indem es den Vertrag vom 3. Mai 2009 trotz dessen eindeutigen Inhalts rechtsfehlerhaft nicht als Mietvertrag, sondern als eine bloße gemeinschaftsrechtliche Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 745 BGB angesehen hat, welche die Beklagte mangels Eintragung im Grundbuch nicht binde (§ 1010 Abs. 1 BGB). Wie die Revision mit Recht rügt, kann ein Mietverhältnis über Wohnraum, anders als das Berufungsgericht aufgrund eines Fehlverständnisses des Senatsurteils vom 27. April 2016 (VIII ZR 323/14, WuM 2016, 341 Rn. 18 und Ls. 1) gemeint hat, auch zwischen den Mitgliedern einer Miteigentümergeinschaft und einem ihrer Mitglieder - hier der Klägerin zu 1 (neben dem an der Gemeinschaft nicht beteiligten Kläger zu 2) - begründet werden. Dem steht nicht entgegen, dass in einem solchen Fall das Mitglied der Miteigentümergeinschaft an dem Mietvertrag sowohl als Mieter als auch - neben anderen Miteigentümern - als Vermieter beteiligt ist. In die sich aus dem Mietvertrag vom 3. Mai 2009 ergebenden Rechte und Pflichten ist die Beklagte nach § 566 Abs. 1 BGB mit dem Erwerb ihres Miteigentumsanteils eingetreten.

17 Ebenfalls zu Unrecht hat das Berufungsgericht - infolge der rechtsfehlerhaften Verneinung des Vorliegens eines Mietverhältnisses - auf die Widerklage hin den Klägern die in § 20 Ziffer 4 des Mietvertrags vereinbarte alleinige Nutzung des hinter dem Haus gelegenen Gartens aberkannt.

18 1. Das Berufungsgericht ist allerdings ohne Rechtsfehler und von den Parteien im Revisionsverfahren unbeanstandet davon ausgegangen, dass sowohl für die Feststellungsklage als auch für die ebenfalls auf Feststellung gerichtete Widerklage das erforderliche Feststellungsinteresse (§ 256 Abs. 1 ZPO) gegeben ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses gegeben, wenn dem Recht oder der Rechtsposition des Klägers eine gegenwärtige Gefahr oder Unsicherheit droht und das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen. Eine solche Gefährdung liegt im Fall der - hier von den Klägern erhobenen - positiven Feststellungsklage in der Regel schon darin, dass der Beklagte das Recht des Klägers ernstlich bestreitet (vgl. nur BGH, Urteile vom 19. November 2014 - VIII ZR 79/14, NJW 2015, 873 Rn. 29; vom 25. Juli 2017 - II ZR 235/15, WM 2017, 1940 Rn. 16; jeweils mwN). Bei einer negativen Feststellungsklage - wie hier der Widerklage - entsteht das erforderliche Feststellungsinteresse des Klägers regelmäßig aus einer vom Beklagten (nicht notwendig ausdrücklich) aufgestellten Bestandsbehauptung ("Berühmung") der vom Kläger verneinten Rechtslage (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 351/08, NJW 2010, 1877 Rn. 19; vom 16. Mai 2017 - XI ZR 586/15, NJW 2017, 2340 Rn. 13; jeweils mwN).

19 So liegt der Fall hier, da die Beklagte das Bestehen des von den Klägern geltend gemachten Mietverhältnisses nachdrücklich in Abrede stellt und die Kläger gegenüber der Beklagten aufgrund des Mietvertrages das Recht der al-

leinigen Nutzung des hinteren Gartens für sich beanspruchen. Zur Beseitigung der im Verhältnis zwischen den Klägern und der Beklagten jeweils bestehenden Gefahr ist grundsätzlich ein zwischen diesen Parteien wirkendes Urteil geeignet. Eine Einbeziehung Dritter, die an dem im Streit stehenden Rechtsverhältnis beteiligt sind - hier der weiteren Miteigentümer -, ist unter dem Gesichtspunkt des Feststellungsinteresses nicht geboten (vgl. BGH, Urteil vom 25. Juli 2017 - II ZR 235/15, aaO Rn. 17).

20 2. Ebenfalls rechtsfehlerfrei und von der Beklagten bereits im Berufungsverfahren und ebenso im Revisionsverfahren nicht angegriffen ist das Berufungsgericht - unausgesprochen - dem Amtsgericht darin gefolgt, dass die Kläger für die Zulässigkeit ihrer auf den Fortbestand des Mietverhältnisses gerichteten Feststellungsklage diese jedenfalls unter den hier gegebenen Umständen nicht gegen sämtliche Mitglieder der Miteigentümergeinschaft richten mussten, sondern die Klage - selbst bei Annahme einer notwendigen Streitgenossenschaft (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 29. November 1961 - V ZR 181/60, BGHZ 36, 187, 188 f.; vom 4. Mai 1984 - V ZR 82/83, NJW 1984, 2210 unter 1; vom 12. Januar 1996 - V ZR 246/94, BGHZ 131, 376, 378 f.; vgl. auch Palandt/Sprau, BGB, 77. Aufl., § 747 Rn. 6) - allein gegen die Beklagte richten durften. Denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat unstreitig nur diese das Bestehen eines Mietverhältnisses in Abrede gestellt und besteht daher auch nur ihr gegenüber ein Rechtsschutzbedürfnis (vgl. BGH, Urteile vom 4. Mai 1984 - V ZR 82/83, aaO; vom 26. Oktober 1990 - V ZR 105/89, NJW-RR 1991, 333 unter II 2; vom 4. April 2014 - V ZR 110/13, NZM 2014, 522 Rn. 10; jeweils mwN; vgl. auch BGH, Urteil vom 14. April 2010 - IV ZR 135/08, FamRZ 2010, 1068 Rn. 19; Zöller/Althammer, ZPO, 32. Aufl., § 62 Rn. 21).

21 3. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch - wie die Revision mit Recht rügt - das Zustandekommen und den Fortbestand eines Mietverhält-

nisses zwischen den Klägern und den Mitgliedern der Miteigentümergeinschaft über die streitgegenständliche Wohnung verneint. Hierbei hat das Berufungsgericht - wie bereits das Amtsgericht - die personellen Anforderungen an das wirksame Entstehen eines vertraglichen Schuldverhältnisses grundlegend verkannt. Dementsprechend hat es die Ausführungen des Senats in dessen Urteil vom 27. April 2016 (VIII ZR 323/14, aaO), welches sich auf die - hier offensichtlich nicht gegebene - Fallgestaltung bezog, dass der Mieter zugleich alleiniger Vermieter der Wohnung (geworden) ist, falsch verstanden und deshalb zu Unrecht gemeint, der Annahme eines Mietverhältnisses stehe im Streitfall entgegen, dass die Klägerin zu 1 sowohl auf Seiten der Vermieter als auch auf Seiten der Mieter an dem Mietvertrag beteiligt sei. Dabei hat das Berufungsgericht zum einen rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt, dass die Klägerin zu 1 nicht alleinige Vermieterin war und ist, sondern neben ihr weitere Miteigentümer auf Vermieterseite beteiligt (gewesen) sind. Zum anderen hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang grundlegend verkannt, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und nach einhelliger Auffassung der Literatur die Mitglieder einer Miteigentümergeinschaft Wohnräume, die sich auf dem gemeinschaftlichen Grundstück befinden, an ein Mitglied oder an einzelne Mitglieder der Miteigentümergeinschaft (§§ 741 ff., 1008 ff. BGB) vermieten können, ohne dass der Wirksamkeit eines solchen Mietvertrags - schon anfänglich oder später infolge einer Konfusion - entgegenstehe, dass einer der Miteigentümer oder einzelne Miteigentümer sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite an dem Vertrag beteiligt sind.

- 22 a) Im Ansatz noch zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass die Kläger und sämtliche damaligen Mitglieder der Miteigentümergeinschaft am 3. Mai 2009 den als "Wohnungs-Einheitsmietvertrag" überschriebenen Vertrag über die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung unterzeichnet haben. Dies zieht auch die Beklagte nicht in Zweifel.

- 23 b) Ebenfalls noch frei von Rechtsfehlern ist der - auch von der Revision nicht angegriffene - Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, dass ein Schuldverhältnis nach allgemeiner Auffassung voraussetzt, dass Gläubiger und Schuldner (mindestens zwei) verschiedene Personen sind (siehe nur Senatsurteile vom 27. April 2016 - VIII ZR 323/14, aaO Rn. 18; vom 24. August 2016 - VIII ZR 100/15, BGHZ 211, 331 Rn. 21). So verhält es sich hier. Sowohl auf Vermieterseite als auch auf Mieterseite sind - nach wie vor - neben der Klägerin zu 1 Personen beteiligt, die nicht identisch sind. Mieter sind die Klägerin zu 1 und der Kläger zu 2, ihr Ehemann; demgegenüber sind Vermieter die Klägerin zu 1, die Beklagte sowie der Rechtsnachfolger der Schwester der Klägerin zu 1.
- 24 c) Aus dem Senatsurteil vom 27. April 2016 (VIII ZR 323/14, aaO mwN) ergibt sich - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - nichts anderes. Insbesondere ist diesem Urteil des Senats nicht zu entnehmen, dass ein Mietverhältnis nicht wirksam zustande kommen kann, wenn auf Gebrauchsnutzerseite eine Person beteiligt ist, die zugleich Vermieterstellung neben anderen Personen einnimmt. Im Gegenteil ist der Senat (auch) in dieser Entscheidung, wie dort im Einzelnen ausgeführt worden ist, von der seit langem gefestigten Rechtsprechung ausgegangen, dass ein Schuldverhältnis (nur dann) erst gar nicht entstehen kann beziehungsweise in der Regel erlischt, wenn sich die Vertragsparteien und damit die Gläubiger- und Schuldnerstellung - mithin Forderung und Schuld - in einer Person vereinigen (vgl. bereits RGZ 49, 285, 286; Senatsurteile vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 189/09, NZM 2010, 698 Rn. 18 f.; vom 27. April 2016 - VIII ZR 323/14, aaO mwN).
- 25 Ein solcher Fall liegt bei der im Streitfall zu beurteilenden Vermietung einer Wohnung durch die Mitglieder einer Miteigentümergeinschaft an eines oder einzelne ihrer Mitglieder nicht vor. Dementsprechend hat der Senat in seinem von den Vorinstanzen zur Begründung ihrer fehlerhaften Rechtsauffassung

angeführten Urteil vom 27. April 2016 (VIII ZR 323/14, aaO) auch nicht etwa zu erkennen gegeben, die hierzu seit langem bestehende, von den Vorinstanzen jedoch nicht berücksichtigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ändern zu wollen.

26 d) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist, wie die Revision zutreffend geltend macht, seit langem anerkannt, dass eine Miteigentümergeinschaft ihr Grundstück oder darauf befindliche gemeinschaftliche Räume einem ihrer Mitglieder durch vertragliche Vereinbarung mit diesem entgeltlich zur alleinigen Nutzung überlassen kann und in einem solchen Fall regelmäßig ein (Wohnraum-)Mietverhältnis zustande kommt (vgl. zuletzt Senatsurteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 16/10, NZM 2010, 898 Rn. 14; so auch bereits BGH, Urteile vom 8. Januar 1969 - VIII ZR 184/66, WM 1969, 298 unter 2 b; vom 17. Dezember 1973 - II ZR 59/72, NJW 1974, 364 unter [A] II 2 b; vom 15. September 1997 - II ZR 94/96, NJW 1998, 372 unter I; vom 11. September 2000 - II ZR 324/98, NZM 2001, 45 unter II 1 b; ebenso Palandt/Sprau, aaO, § 744 Rn. 2; vgl. auch MünchKommBGB/Schmidt, 7. Aufl., § 743 Rn. 15; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, Vorbemerkung zu § 535 BGB, Rn. 73a; Staudinger/von Proff, aaO, Neubearb. 2015, § 741 Rn. 75 f.).

27 Die Revisionserwiderung macht demgegenüber geltend, die streitgegenständliche Vereinbarung der damaligen Miteigentümer und der Kläger vom 3. Mai 2009 stelle - zumindest dem Schwerpunkt nach - eine gemeinschaftsrechtliche Regelung über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks dar. Dies trifft nicht zu. Vielmehr handelt es sich bei dieser Vereinbarung unter Berücksichtigung aller für deren Beurteilung maßgeblichen Umstände um einen Mietvertrag.

28 Anders als das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung gemeint haben, spricht es auch nicht gegen, sondern sogar eher für die Annahme eines Mietvertrags, wenn - wie hier vom Berufungsgericht zwar festgestellt, von der Revision jedoch angegriffen - die dem Mieter (Miteigentümer) vertraglich eingeräumte Nutzungsmöglichkeit (deutlich) über den Umfang hinausgeht, der seinem Miteigentumsanteil entspricht, und durch die vereinbarte Vergütung der Mehrwert der Nutzung über den Miteigentumsanteil hinaus ausgeglichen werden soll. Entscheidend ist, dass Gegenstand eines solchen - hier zwischen den Klägern und den Mitgliedern der Miteigentümergeinschaft abgeschlossenen - Vertrags die Überlassung einer Wohnung gegen Entgelt ist (vgl. Senatsurteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 16/10, aaO Rn. 13). Dies gilt auch, wenn das vereinbarte Entgelt niedrig ist. Denn die Miete braucht, anders als die Revisionserwiderung offenbar meint, nicht dem Mietwert der Sache zu entsprechen und kann daher, ohne dass dies der Annahme eines Mietvertrags entgegenstehe, auch weit unter der Marktmiete liegen (vgl. Senatsurteil vom 20. September 2017 - VIII ZR 279/16, NJW-RR 2017, 1479 Rn. 17).

29 Selbst wenn in einem solchen Fall in dem Abschluss des Mietvertrags zugleich eine - einvernehmliche - gemeinschaftsrechtliche Regelung nach § 745 BGB liegen und insoweit zusätzlich auch die Regelungen des Gemeinschaftsrechts zu berücksichtigen sein sollten (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 17. Dezember 1973 - II ZR 59/72, aaO; vom 15. September 1997 - II ZR 94/96, aaO; Staudinger/Emmerich, aaO; Staudinger/von Proff, aaO Rn. 76; MünchKommBGB/Schmidt, aaO), änderte dies nichts daran, dass beim Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen eines (Wohnraum-)Mietvertrags die für einen solchen Vertrag geltenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters vorgesehenen Bestimmungen, grundsätzlich auch im Rahmen einer Miteigentümergeinschaft anzuwenden sind.

30 aa) Nach diesen Grundsätzen hätte das Berufungsgericht unter den hier gegebenen Umständen die Begründung eines Mietverhältnisses zwischen den Klägern und den damaligen Mitgliedern der Miteigentümergeinschaft durch den Vertrag vom 3. Mai 2009 nicht verneinen dürfen. Zwar darf die Auslegung einer Individualerklärung - wie sie hier hinsichtlich der auf den Vertragsabschluss gerichteten Erklärungen der damaligen Vertragsparteien vorliegt - durch den Tatrichter vom Revisionsgericht nur eingeschränkt daraufhin überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsurteil vom 12. Oktober 2016 - VIII ZR 55/15, BGHZ 212, 248 Rn. 35 mwN). Solche Rechtsfehler sind dem Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht geltend macht, hier jedoch unterlaufen.

31 bb) Dabei hat sich das Berufungsgericht aufgrund seines oben (unter II 3 c) im Einzelnen dargestellten rechtlich unzutreffenden Ausgangspunktes bereits von vornherein den Blick für eine zutreffende Auslegung des Vertrags vom 3. Mai 2009 verstellt. Es hat hierdurch, wie die Revision mit Recht rügt, sowohl den Inhalt des Vertrags und den darin zum Ausdruck gebrachten Willen der Vertragsparteien - und damit wesentlichen Auslegungstoff - außer Betracht gelassen als auch den Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung des Vertrags (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. November 2017 - VIII ZR 83/16, NJW 2018, 537 Rn. 30 mwN - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen) verletzt.

32 Damit ist der Senat an das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts nicht gebunden und kann, da weitere tatsächliche Feststellungen insoweit nicht zu erwarten sind, die Auslegung selbst vornehmen (vgl. Senatsurteile vom

20. September 2017 - VIII ZR 279/16, aaO Rn. 21; vom 6. Dezember 2017 - VIII ZR 219/16, BauR 2018, 671 Rn. 31; jeweils mwN). Danach hat die Miteigentümergeinschaft den Klägern die streitgegenständliche Wohnung zur entgeltlichen Nutzung überlassen. Ein solcher Vertrag ist nach der oben (unter II 3 d) dargestellten höchstrichterlichen Rechtsprechung regelmäßig als Mietvertrag anzusehen. So liegen die Dinge auch hier.

33 Sowohl die Überschrift des Vertrages ("Wohnungs-Einheitsmietvertrag") als auch die Verwendung eines gängigen Mietvertragsformulars sprechen eindeutig dafür, dass die Kläger und die damaligen Mitglieder der Miteigentümergeinschaft einen Wohnraummietvertrag abschließen wollten (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn. 37 mwN). Für einen solchen Willen der Vertragschließenden sprechen ebenso unmissverständlich der auf die Vermietung der Wohnung gerichtete Inhalt des Vertrags (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, aaO) sowie die hierin zum Ausdruck gebrachte Interessenlage der Vertragsparteien, den Klägern mit der entgeltlichen Überlassung der Nutzung der Wohnung auch den im Gesetz vorgesehenen Schutz für Wohnraummieter zukommen zu lassen. Das Vorliegen eines Mietvertrags wird schließlich auch deutlich durch den Umstand belegt, dass der nicht an der Miteigentümergeinschaft beteiligte Kläger zu 2 als weiterer Mieter in den Vertrag einbezogen worden ist.

34 4. In diesen zwischen den Klägern und den damaligen Mitgliedern der Miteigentümergeinschaft abgeschlossenen Mietvertrag vom 3. Mai 2009 ist die Beklagte durch den Erwerb des Miteigentumsanteils des verstorbenen Miteigentümers B. gemäß § 566 Abs. 1 BGB neben den verbleibenden Miteigentümern auf Vermieterseite eingetreten. Der Mietvertrag besteht daher, wie die Kläger mit ihrer Feststellungsklage zu Recht geltend machen, auch in Ansehung des Erwerbs des Miteigentumsanteils des verstorbenen Miteigentü-

mers B. durch die Beklagte fort, entfaltet mithin auch ihr gegenüber Wirkung und ist dementsprechend auch nicht durch das oben genannte, die Wirksamkeit des Mietvertrags und die daraus folgende Nutzungsberechtigung der Kläger in Abrede stellende Schreiben der Beklagten vom 27. April 2016 beendet worden.

35 a) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt gemäß § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Dies gilt auch für den - hier gegebenen - Fall des Erwerbs eines Miteigentumsanteils durch eine Person, die - wie die Beklagte - nicht bereits Miteigentümer ist (vgl. Senatsurteil vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 23 mwN; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 13. Aufl., § 566 BGB Rn. 76; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 566 Rn. 53; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 566 Rn. 7).

36 b) Dieser Rechtswirkung des Mietvertrags gegenüber der Beklagten steht, anders als das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung meinen, die Bestimmung des § 1010 Abs. 1 BGB nicht entgegen.

37 aa) Nach dieser Vorschrift wirkt eine von den Miteigentümern eines Grundstücks getroffene Regelung über die Verwaltung und Benutzung gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur, wenn sie als Belastung des Anteils im Grundbuch eingetragen ist.

38 Eine solche Eintragung im Grundbuch war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hinsichtlich der streitgegenständlichen vertraglichen Vereinbarung vom 3. Mai 2009 nicht erfolgt. Diese Vereinbarung wirkt gleichwohl (auch) gegen die Beklagte, da es sich hierbei aus den oben (unter II 3 d) im

Einzelnen dargestellten Gründen jedenfalls nicht im Schwerpunkt um eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung in dem vorbezeichneten Sinne (§§ 745, 1010 Abs. 1 BGB), sondern um einen Mietvertrag gemäß § 535 BGB handelt. Bei einem solchen richtet sich der Eintritt eines Rechtsnachfolgers nach der mietrechtlichen Vorschrift des § 566 Abs. 1 BGB.

39 bb) Anders als die Revisionserwiderung meint, steht der Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB bei der hier gegebenen Fallgestaltung auch nicht etwa ein Vorrang des § 1010 Abs. 1 BGB entgegen. Vergeblich macht sie insoweit geltend, ein solcher Vorrang müsse schon deshalb bestehen, weil ansonsten ein klarer, dem Verkehrsschutz dienender sachenrechtlicher Normbefehl (§ 1010 Abs. 1 BGB) durch eine nur "quasi-dinglich" wirkende Schuldrechtsnorm (§ 566 Abs. 1 BGB) unterlaufen würde. Zweck des § 1010 Abs. 1 BGB sei es, den Erwerber des Miteigentumsanteils verlässlich durch Grundbuchpublizität gegen ihm unbekanntere Vereinbarungen oder Ansprüche zu schützen.

40 Dieser Einwand greift nicht durch. Nach dem in § 566 Abs. 1 BGB zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers ist der Eintritt des Erwerbers von vermietetem Wohnraum in den Mietvertrag nicht an ein Publizitätserfordernis geknüpft. Es obliegt vielmehr dem Erwerber, sich vor dem Erwerb der Mietsache über das Bestehen eines Mietvertrags zu informieren. Einen sachlichen Grund dafür, warum derjenige, der (nur) einen Miteigentumsanteil an dem vermieteten Wohnraum erwirbt, rechtlich stärker geschützt werden soll als derjenige, der den vermieteten Wohnraum insgesamt erwirbt, vermag weder die Revisionserwiderung aufzuzeigen noch ist ein solcher sonst zu erkennen.

41 c) Das zwischen den Klägern und den Mitgliedern der Miteigentümergemeinschaft - einschließlich der Beklagten - bestehende Mietverhältnis ist mithin, wie die Kläger mit ihrer Feststellungsklage zu Recht geltend machen, weder

durch den Erwerb des Miteigentumsanteils durch die Beklagte noch aufgrund deren Schreibens vom 27. April 2016 beendet worden. Dies gilt in gleicher Weise für die mit Schriftsatz der Beklagten vom 31. Mai 2016 ausgesprochene (ordentliche) Kündigung des Mietverhältnisses. Denn diese ist - unabhängig von der Frage einer Kündigungsberechtigung der lediglich über ein Drittel der Miteigentumsanteile verfügenden Beklagten - schon mangels der Angabe eines Kündigungsgrundes (§ 573 Abs. 3 BGB) unwirksam.

42 5. Das Berufungsgericht hat schließlich die auf Feststellung des Nichtbestehens eines Rechts der Kläger auf die in § 20 Ziffer 4 des Mietvertrags vorgesehene alleinige Nutzung des hinteren Gartens gerichtete Widerklage zu Unrecht - nach seinem Rechtsstandpunkt allerdings folgerichtig - als begründet angesehen. Da durch den Vertrag vom 3. Mai 2009, anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ein Mietverhältnis zustande gekommen und die Beklagte in dieses Mietverhältnis gemäß § 566 Abs. 1 BGB eingetreten ist, dürfen sich die Kläger (auch) ihr gegenüber auf das im Mietvertrag vorgesehene Recht zur alleinigen Nutzung des hinteren Gartens berufen. Der von der Beklagten geltend gemachte Anspruch auf (negative) Feststellung besteht deshalb nicht.

43 Die Beklagte hat zwar, wie dem Urteil des Amtsgerichts zu entnehmen ist, auf dessen tatsächliche Feststellungen das Berufungsgericht ergänzend Bezug genommen hat, erstinstanzlich geltend gemacht, es bestehe der Verdacht, dass die vorbezeichnete (handschriftliche) Regelung des Mietvertrags nachträglich zugesetzt worden sei. Diesen - nur in pauschaler Form erfolgten - Vortrag, hat die Beklagte indessen weder im weiteren Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens - nach entsprechendem Gegenvortrag der Kläger - vertieft noch im Berufungsverfahren aufgegriffen. Dementsprechend verfolgt auch die Revisionserwiderung diesen Einwand nicht weiter und hat eine entsprechende Gegenrüge nicht erhoben.

III.

44

Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es weiterer Feststellungen nicht bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da zwischen den Klägern und den damaligen Mitgliedern der Miteigentümergeinschaft durch den Mietvertrag vom 3. Mai 2009 ein wirksames Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung zustande gekommen, die Beklagte gemäß § 566 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist und dieses damit unter ihrer Beteiligung fortbesteht, steht den Klägern der hierauf gerichtete Feststellungsanspruch zu. Hingegen kann die Beklagte die mit der Widerklage geltend gemachte (negative) Feststellung nicht beanspruchen, da die Kläger gemäß § 20 Ziffer 4 des Mietvertrags ein alleiniges Nutzungsrecht hinsichtlich des hinteren Gartenteils haben. Auf die Berufung der Kläger ist daher das Urteil des Amtsgerichts abzuändern und der Klage stattzugeben sowie die Widerklage abzuweisen.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 28.10.2016 - 15 C 130/16 -

LG Berlin, Entscheidung vom 13.06.2017 - 63 S 278/16 -