



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 399/03

Verkündet am:
28. September 2005
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ja

BGB §§ 566 Abs. 1, 571 Abs. 1 a.F., 741 ff.

Der über eine Wohnung und eine Garage geschlossene einheitliche Mietvertrag wird durch die Veräußerung der Wohnung und der Garage an verschiedene Erwerber nicht in mehrere Mietverhältnisse aufgespalten; vielmehr treten die Erwerber in den einheitlichen Mietvertrag ein. Ihr Verhältnis bestimmt sich nach den Regelungen über die Bruchteilsgemeinschaft.

BGH, Urteil vom 28. September 2005 - VIII ZR 399/03 - LG Hamburg
AG Hamburg-Barmbek

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Leimert, Dr. Wolst und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die von den Nebenintervenienten geführte Revision des Beklagten gegen das Urteil der 34. Zivilkammer des Landgerichts Hamburg vom 30. Oktober 2003 wird zurückgewiesen.

Die Nebenintervenienten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Nebenintervenienten, die zur Unterstützung des Beklagten dem Rechtsstreit beigetreten sind, hatten von der F. mbH (künftig: F.) im Jahre 1995 eine Wohnung nebst dem Stellplatz Nr. 302 in der Wohnanlage in H. , E. , gemietet. Für den Stellplatz waren 100 DM (=51,13 €) als Mietzins zu zahlen. Im Jahre 1997 teilte die F. die Wohnanlage in Wohnungseigentum auf. Die an die Nebenintervenienten vermietete Wohnung erhielt die Bezeichnung Nr. 110. Diese Wohnung (ohne Stellplatz) kaufte der Beklagte. An dem Stellplatz Nr. 302 wurde ein Sondernutzungsrecht begründet und dieses der Wohnung Nr. 34 zugeordnet. Diese Wohnung veräußerte die F. zusammen mit

dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 302 an die Kläger, die als neue Eigentümer in das Wohnungsgrundbuch eingetragen wurden. Die Nebenintervenienten zahlen seit Mai 1999 weder an die Kläger noch an den Beklagten für den Stellplatz Nr. 302 Miete.

2 In einem Vorprozess beanspruchten die Kläger von den Nebenintervenienten den monatlichen Mietzins für den Stellplatz. Ihre diesbezügliche Zahlungsklage wies das Berufungsgericht durch Urteil vom 28. Februar 2002 rechtskräftig ab mit der Begründung, sie seien allein nicht aktivlegitimiert, da die Kläger und der Beklagte aufgrund ihres Eigentumserwerbs an der Wohnung und an der Garage gemeinschaftlich Vermieter geworden seien; der Mietzins stehe der Eigentümergemeinschaft aus Klägern und Beklagtem nur als Bruchteilsgemeinschaft zu.

3 Im vorliegenden Rechtsstreit haben die Kläger von dem Beklagten zunächst den Abschluss einer Vereinbarung über eine anteilige Abtretung der Garagenmiete, hilfsweise die Erteilung einer Ermächtigung zur Einziehung der Garagenmiete verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die gegen die Abweisung dieser Anträge gerichtete Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Dem weiteren Hilfsantrag, den Beklagten als Mitglied der Bruchteilsgemeinschaft auf Mitwirkung an der Einziehung der Mietzinsforderung für den Stellplatz Nr. 302 zu verurteilen, hat das Berufungsgericht stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Nebenintervenienten ihr Ziel einer Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

5 Durch die Aufteilung in Wohnungseigentum, bei der die Zuordnungsverhältnisse zwischen Wohnungen und Stellplätzen nicht beachtet worden seien, sei keine Aufspaltung des einheitlichen Mietverhältnisses und auch keine Aufteilung des weiter ungeteilt geschuldeten Mietzinses eingetreten. Die Kläger und der Beklagte bildeten hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eine Gemeinschaft gemäß § 741 BGB, der es gemäß § 745 BGB obliege, den gemeinschaftlichen Gegenstand ordnungsgemäß zu verwalten. Die Teilhaber der Gemeinschaft seien einander zur gemeinschaftlichen Einziehung von Forderungen verpflichtet.

II.

6 Dies hält der revisionsrechtlichen Prüfung stand. Die Revision der Nebenintervenienten ist daher zurückzuweisen. Der Beklagte schuldet den Klägern aufgrund des zwischen ihnen und den Nebenintervenienten bestehenden Mietvertrages die Mitwirkung an der Einziehung der Miete für den Stellplatz Nr. 302 (§ 745 Abs. 2 BGB).

7 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht der Auffassung, dass die Kläger und der Beklagte gemeinsam Vermieter des Stellplatzes Nr. 302 sind.

8 Der über ein Grundstück geschlossene einheitliche Mietvertrag wird durch die Veränderung der dinglichen Rechtslage, nämlich die Teilung des Grundstücks und die vom Eigentümer, der zugleich der Vermieter ist, vorgenommene Veräußerung von Teilen an verschiedene Erwerber nicht in mehrere

Mietverhältnisse aufgespalten. Vielmehr treten die Erwerber gemäß § 571 BGB a.F. in den über ein einheitliches Mietobjekt geschlossenen einheitlichen Mietvertrag ein (vgl. Senat, Urteil vom 24. Januar 1973 - VIII ZR 163/71, NJW 1973, 455 unter IV 1; BayObLG, NJW-RR 1991, 651; Börstinghaus, NZM 2004, 481, 483 f.; MünchKommBGB/Häublein, 4. Aufl., § 566 Rdnr. 26 m.w.Nachw.). Dasselbe gilt gemäß §§ 580, 571 BGB a.F. für ein einheitliches Mietverhältnis über eine Wohnung mit Garage oder anderen Nebenräumen, wenn der Eigentümer, der zugleich Vermieter ist, einen Teil des Mietobjekts abtrennt und veräußert (BayObLG, Börstinghaus, MünchKommBGB/Häublein, jew. aaO).

9 2. Entgegen der Ansicht der Revision steht die Verdoppelung der Vermieterstellung einer Anwendung der Bestimmung des § 571 Abs. 1 BGB a.F. (jetzt § 566 Abs. 1 BGB) nicht entgegen. Zwar hat der Senat im Fall, dass der Mieter Räume (mit-)gemietet hat, die bei der Aufteilung Gemeinschaftseigentum geblieben sind, aufgrund der mit der Vervielfältigung der Vermieterstellung verbundenen Problemen eine eingeschränkte Anwendung der Bestimmung des § 571 Abs. 1 BGB a.F. für sachgerecht erachtet (vgl. BGHZ 141, 239, 243 ff.). Die in einem derartigen Fall auftretenden Erschwernisse (vgl. BGHZ 141, 244) sind aber bei einer bloßen Verdoppelung auf Vermieterseite - wie im vorliegenden Fall - nicht zu befürchten. Dass einem Mieter auf Vermieterseite zwei Personen gegenüberstehen, ist ein in der Praxis häufig vorkommender Fall (z.B. Mietverträge mit Ehepaaren, Verwandten, Partnern, Erben), der zu keinen besonderen Schwierigkeiten für den Mieter bei der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten und der Durchsetzung seiner vertraglichen Rechte führt.

10 3. Zu Recht ist schließlich das Berufungsgericht der Auffassung, dass sich das Verhältnis zwischen Klägern und Beklagtem nach den Regelungen über die Bruchteilsgemeinschaft bestimmt (vgl. BGHZ 141, 239, 244). Besteht aber an einem Grundstück eine Gemeinschaft nach Bruchteilen, schließt der

Grundsatz der gemeinsamen Verwaltung (§§ 744, 745 BGB) die Anwendung des § 420 BGB auf Forderungen der Gemeinschaft gegen einen Mieter aus; die Forderungen sind auf eine im Rechtssinne unteilbare Leistung (§ 432 BGB) gerichtet (BGH, Urteil vom 14. März 1983 - II ZR 102/82, WM 1983, 604 unter 1). Die Kläger können deshalb vom Beklagten gemäß § 745 Abs. 2 BGB die Mitwirkung an der Einziehung der Miete für den Stellplatz Nr. 302 verlangen.

Dr. Deppert

Dr. Leimert

Dr. Wolst

Dr. Frellesen

Hermanns

Vorinstanzen:

AG Hamburg-Barmbek, Entscheidung vom 08.04.2003 - 814 C 387/02 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 30.10.2003 - 334 S 29/03 -