



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

XII ZR 48/10

Verkündet am:  
11. April 2012  
Breskic,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. April 2012 durch die Richter Dose, Dr. Klinkhammer, Schilling, Dr. Günter und Dr. Nedden-Boeger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 25. Februar 2010 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Räumung und Herausgabe einer in der Wochenend- und Ferienhausanlage "D. N." gelegenen Grundstücksparzelle.
- 2 Mit notariellem Kaufvertrag vom 13. März 2007 erwarb die Klägerin die Grundstücke Gemarkung W., Flur 22, Flurstück 170 und Flurstück 168 in X., von dem Alleineigentümer H. B. und wurde am 4. Oktober 2007 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Auf den Grundstücken betrieb H. B. zusammen mit seiner Ehefrau bis September 2006 unter der Bezeichnung "H. und C. B. GbR" die Wochenend- und Ferienhausanlage "D. N.", die von der Klägerin weiter geführt wird.
- 3 Die Beklagten nutzen seit 1997 auf diesem Gelände eine Grundstücksfläche, die als Versorgungsparzelle im Bebauungsplan ausschließlich der Nutzung durch den Platzwart vorbehalten ist. Sie errichteten dort ein Platzwartwohnhaus mit Verwaltungsbüro. Bis zur Veräußerung des Grundstücks an die Klägerin war der Beklagte zu 1 zeitweise für die "H. u. C. B. GbR" als Platzwart tätig und schuldete aufgrund dieser Tätigkeit nur eine verminderte Miete.

4 Die Klägerin beabsichtigte, den Beklagten zu 1 weiterhin als Platzwart zu beschäftigen. In diesem Fall sollte sich die monatliche Miete der Beklagten hälftig vermindern. Zum Abschluss eines neuen Platzwartvertrages kam es jedoch nicht.

5 Im März 2007 setzte die Klägerin aufgrund eines entsprechenden Beschlusses ihrer Mitglieder, bei dem auch der Beklagte zu 1 einer Mieterhöhung zugestimmt hatte, die Miete neu fest.

6 Da die Beklagten in der Zeit von September 2007 bis März 2008 monatlich jeweils nur die Hälfte der neu festgesetzten Miete entrichteten, erklärte die Klägerin im April 2008 die fristlose Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzuges.

7 Die Beklagten stützen ihr Nutzungsrecht auf einen schriftlichen Mietvertrag vom 31. Oktober 1997. Dieser Vertrag wurde auf Vermieterseite von H. B. und auf Mieterseite von dem Beklagten zu 1 unterzeichnet. Im Kopf des schriftlichen Vertrages war angegeben: "D. N. Fam. B., U. Straße 16, X.". Unter den Unterschriften der Vertragsparteien war vorgedruckt: "D. N. X., Eigentümer und Betreiber: C. und H. B., U. Straße 16, X.".

8 Die Klägerin ist der Ansicht, sie sei mangels Identität von Veräußerer und Vermieter des Grundstücks nicht gemäß § 566 BGB in den Vertrag mit den Beklagten eingetreten. Jedenfalls habe sie den Mietvertrag aber wirksam fristlos gekündigt, weil sich die Beklagten im Zahlungsverzug befunden hätten.

9 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

10 Die zulässige Revision hat keinen Erfolg.

I.

11 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt, die Klägerin könne nach § 985 BGB die Herausgabe und Räumung der Grundstücksparzelle verlangen, weil den Beklagten kein Recht zum Besitz gemäß § 986 BGB zustehe. Zwischen der Klägerin selbst und den Beklagten sei kein Mietvertrag über die genutzte Grundstücksparzelle abgeschlossen worden. Die Klägerin sei auch nicht gemäß den §§ 566, 578 BGB in einen vor ihrem Erwerb der Grundstücke bestehenden Mietvertrag zwischen dem Voreigentümer H. B. und dem Beklagten zu 1 eingetreten. Dabei könne dahinstehen, ob der Beklagte vor dem Grundstückserwerb durch die Klägerin überhaupt einen schriftlichen oder mündlichen Mietvertrag über die Parzelle abgeschlossen habe und ob ein solcher Mietvertrag wirksam gekündigt worden sei. Ein möglicher Mietvertrag sei jedenfalls nicht mit dem Eigentümer H. B., sondern mit der "H. u. C. B. GbR" abgeschlossen worden. Deshalb seien die Voraussetzungen des § 566 BGB nicht gegeben, da Vermieter und Eigentümer der Grundstücksparzelle nicht identisch seien.

12 Eine analoge Anwendung des § 566 BGB komme nicht in Betracht. Eine Fallgestaltung, in der eine solche ausnahmsweise angenommen werden könne, sei vorliegend nicht gegeben.

13 Ein etwaiger zwischen dem Beklagten zu 1 und der "H. u. C. B. GbR" abgeschlossener Mietvertrag sei auch nicht durch die Beendigung der Geschäftstätigkeit der GbR im September 2006 auf H. B. übergegangen. Dadurch sei die Gesellschaft nicht erloschen, sondern habe sich nur in eine Abwicklungsgesellschaft umgewandelt.

14 Ein eventuell auf die Klägerin übergegangener Mietvertrag sei jedenfalls durch die fristlose Kündigung der Klägerin vom 7. April 2008 gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB beendet worden. Die Beklagten seien zu diesem Zeitpunkt mit der Zahlung der Miete im Verzug gewesen. Sie hätten ab September 2007 lediglich die Hälfte der geschuldeten Miete bezahlt und sich hierfür auf einen bestehenden Platzwartvertrag mit der Klägerin berufen. Der Beklagte zu 1 habe jedoch den ihm von der Klägerin angebotenen schriftlichen Platzwartvertrag nicht unterschrieben. Dass er mit dem Vorstand der Klägerin einen mündlichen Platzwartvertrag abgeschlossen habe, habe er nicht dargetan. Soweit ein wirksamer Platzwartvertrag des Beklagten zu 1 mit der "H. u. C. B. GbR" bestanden habe, sei dieser nicht auf die Klägerin übergegangen.

15 Dass der Beklagte zu 1 noch während des laufenden Verfahrens eine Zahlung von 2.362,27 € geleistet habe, sei unerheblich, da die Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht gegeben gewesen seien.

## II.

16 Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision im Ergebnis stand. Die Klägerin kann gemäß § 546 Abs. 1 BGB von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der Grundstücksparzelle verlangen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bestand zwischen dem veräußernden Al-

leineigentümer H. B. und den Beklagten ein Mietvertrag, in den die Klägerin mit der Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch gemäß §§ 578 Abs. 1, 566 Abs. 1 BGB eingetreten ist. Durch die von der Klägerin erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist das Mietverhältnis beendet worden.

17           1. Das Berufungsgericht hat es offen gelassen, ob zwischen den Beklagten und dem früheren Grundstückseigentümer H. B. ein schriftlicher oder mündlicher Mietvertrag bestand. Diese Frage kann auch im Revisionsverfahren dahingestellt bleiben. Da die Beklagten nach den getroffenen und von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen die Grundstücksparzelle über viele Jahre hinweg genutzt und ein Entgelt für die Nutzung bezahlt haben, liegen die Voraussetzungen für einen Mietvertrag gemäß § 535 BGB vor. Ob der Vertrag ausdrücklich schriftlich oder mündlich geschlossen wurde, ist für dessen Wirksamkeit unerheblich (vgl. § 550 Satz 1 BGB).

18           2. Bei der Feststellung, wer den Vertrag auf Vermieterseite abgeschlossen hat, hat das Berufungsgericht die sich aus dem Vertrag und den Umständen ergebenden Interessen der Vertragsschließenden nicht hinreichend berücksichtigt und damit gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze verstoßen.

19           a) Der Senat hat nach Erlass des Berufungsurteils für einen schriftlichen Mietvertrag über eine Grundstücksparzelle auf der Wochenend- und Ferienhausanlage "D. N.", der mit dem von den Beklagten vorgelegten schriftlichen Mietvertrag vom 31. Oktober 1997 weitgehend identisch ist, entschieden, dass bei einer interessengerechten Auslegung der Mietvertrag zwischen dem veräußernden Alleineigentümer H. B. und dem Mieter zustande gekommen ist (vgl. Senatsurteil vom 2. Juni 2010 - XII ZR 110/08 - NZM 2010, 704 f.).

20           b) Im vorliegenden Fall besteht kein Anlass für eine hiervon abweichende Beurteilung der Vertragsbeziehungen.

21           Ebenso wie in dem vom Senat bereits entschiedenen Fall hat das Berufungsgericht bei der Wertung, die Worte "Eigentümer und Betreiber: C. und H. B." enthielten lediglich eine Beschreibung der Gesellschafter dieser GbR und könnten nicht dahin verstanden werden, dass Vermieter auch der Eigentümer des Mietgrundstücks werden sollte, für die Beurteilung des Willens der Vertragsschließenden wesentliche Umstände außer Acht gelassen.

22           Der Beklagte zu 1 hatte auf der von ihm gemieteten Parzelle im Oktober 2000 ein Platzwartwohnhaus mit Verwaltungsbüro errichtet. Im Hinblick auf die damit verbundenen Investitionen und erforderlichen Finanzierungen wurde die Mietdauer in der schriftlichen Vertragsurkunde auf 30 Jahre festgelegt und den Beklagten ein anschließendes Optionsrecht für weitere 30 Jahre eingeräumt. Angesichts dieser Umstände ist davon auszugehen, dass die Interessen der Beklagten auf eine gesicherte langfristige Nutzung gerichtet waren. Deshalb kam einem Abschluss des Vertrages mit dem Eigentümer des Grundstücks ein besonderes Gewicht zu. Das langjährige Mietverhältnis wäre nämlich, wenn es nur mit der GbR und nicht mit dem Eigentümer abgeschlossen worden wäre, von den für die Beklagten nicht durchschaubaren Rechtsbeziehungen zwischen der GbR und dem Eigentümer abhängig gewesen. Darüber hinaus hätte die Gefahr bestanden, dass in dem - hier eingetretenen - Fall der Veräußerung des Mietgrundstücks an einen Dritten die Beklagten mangels Rechts zum Besitz einem Herausgabeanspruch des Erwerbers gemäß § 985 BGB ausgesetzt wären. Dies hätte für die GbR einen Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen Nichterfüllung des Mietvertrages zur Folge gehabt. Für diesen Schadensersatzanspruch hätte H. B. als Gesellschafter der GbR auch mit seinem Privatvermögen haften müssen. Ein Vertragsabschluss mit dem Eigentümer H. B. lag somit im Interesse aller Beteiligten.

- 23 Bei Berücksichtigung dieses Interesses der Beteiligten kann dem Wort "Eigentümer" im schriftlichen Mietvertrag nicht lediglich eine die Gesellschafter beschreibende Wirkung beigemessen werden. Vielmehr lässt es auf den Willen der Beteiligten schließen, dass der Eigentümer H. B. Vertragspartner auf Vermieterseite werden sollte. Dabei ist ohne Belang, ob die Vertragsschließenden versehentlich davon ausgegangen sind, dass C. und H. B. gemeinsam, sei es in Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft, Eigentümer des Grundstücks waren. Denn dies ändert nichts an dem Willen der Vertragsschließenden, dass der (bestimmbare) Eigentümer H. B., der den Vertrag allein als "Verpächter" unterzeichnet hat, Vertragspartner werden sollte. Es ist deshalb bei interessengerechter Auslegung des Mietvertrages davon auszugehen, dass der Alleineigentümer H. B. Vermieter war.
- 24 c) Sollte ein Mietvertrag konkludent zustande gekommen sein, ändert dies an der Beurteilung der Vertragsbeziehungen nichts. Die genannten Umstände bei Vertragsschluss, insbesondere das Interesse der Beklagten an einer gesicherten langfristigen Nutzung der Grundstücksfläche, führen auch in diesem Fall dazu, dass bei einer interessengerechten Auslegung des Vertrages der Mietvertrag mit dem Alleineigentümer H. B. geschlossen worden wäre.
- 25 3. Auf die in der Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage, ob und gegebenenfalls wann § 566 Abs. 1 BGB analog anwendbar ist, wenn es an einer Identität zwischen Vermieter und Veräußerer fehlt (vgl. zum Streitstand: MünchKommBGB/Häublein 6. Aufl. § 566 BGB Rn. 21 mwN) kommt es folglich im vorliegenden Fall nicht an.
- 26 4. Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen liegen die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 b BGB wegen Zahlungsverzugs vor, so dass ein auf die Klägerin nach

§§ 578 Abs. 1, 566 Abs. 1 BGB übergegangenes Mietverhältnis durch die von ihr erklärte Kündigung beendet worden wäre.

27 a) Nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 b BGB liegt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses i. S. v. § 543 Abs. 1 BGB vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

28 Einen entsprechenden Zahlungsrückstand der Beklagten zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt. Auch die Revision erinnert hiergegen nichts.

29 b) Entgegen der Auffassung der Revision befanden sich die Beklagten auch in Verzug, weil sie die unterbliebenen Mietzahlungen zu vertreten haben.

30 aa) Nach § 286 Abs. 4 BGB kommt der Schuldner nicht in Verzug, solange die Leistung wegen eines Umstands unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat (zur Anwendbarkeit vgl. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein *Miete* 10. Aufl. § 543 BGB Rn. 34; Palandt/Weidenkaff BGB 71. Aufl. § 543 Rn. 26). Zu vertreten hat der Schuldner Vorsatz und Fahrlässigkeit (§ 276 Abs. 1 Satz 1 BGB). Ein Mieter, der mit Mietzahlungen in Rückstand geraten ist, muss daher darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass er ohne Verschulden an der Entrichtung der Miete gehindert war, um das Kündigungsrecht des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 b BGB auszuschließen (Wolf/Eckert/Ball *Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingsrechts* 10. Aufl. Rn. 1007).

31 Ein Verschulden des Mieters kann ausgeschlossen sein, wenn er sich in einem schuldlosen Irrtum über das Bestehen oder den Umfang seiner Zahlungspflicht befindet (Blank in Schmidt-Futterer *Mietrecht* 10. Aufl. § 543 BGB

Rn. 103). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind allerdings an das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums strenge Maßstäbe anzulegen. Der Schuldner muss die Rechtslage sorgfältig prüfen, soweit erforderlich Rechtsrat einholen und die höchstrichterliche Rechtsprechung sorgfältig beachten (vgl. BGH Urteil vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06 - NJW 2007, 428 Rn. 13 mwN). Entschuldigt ist ein Rechtsirrtum nur dann, wenn der Irrende bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauchte (BGH Urteil vom 12. Juli 2006 - X ZR 157/05 - NJW 2006, 3271 Rn. 19).

32           bb) Diesen Anforderungen haben die Beklagten nicht genügt. Sie handelten zumindest fahrlässig, also unter Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt (§ 276 Abs. 2 BGB), als sie in der Zeit von September 2007 bis März 2008 die monatliche Miete nicht vollständig bezahlten.

33           Die Beklagten wussten, dass die Berechtigung, nur die Hälfte der geschuldeten Miete zu zahlen, an die Fortführung der Tätigkeit des Beklagten zu 1 als Platzwart geknüpft war. Auch wenn der Beklagte zu 1, wie die Revision vorträgt, durchgängig bereit war, die Platzwarttätigkeit weiter auszuüben, kam es jedoch nicht zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages. Die Klägerin bot mit Schreiben vom 1. Mai 2007 dem Beklagten zu 1 zwar den Abschluss eines Platzwartvertrages mit dem Hinweis an, dass dann nur die Hälfte der festgesetzten Miete zu zahlen sei. Dieses Angebot nahm der Beklagte zu 1 jedoch ebenso wenig an wie das von der Klägerin mit Schreiben vom 8. Mai 2007 unterbreitete Angebot auf Abschluss eines vorläufigen Platzwartvertrages. Spätestens mit Erhalt des Schreibens der Klägerin vom 29. Oktober 2007, mit dem die Klägerin vorsorglich die Kündigung eines mit der früheren Betreiberin geschlossenen Platzwartvertrages erklärte, hätten die Beklagten bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt erkennen müssen, dass die Voraussetzungen für eine

verminderte Mietzahlung nicht vorlagen. Dennoch haben sie bis einschließlich März 2008 die monatliche Miete nur zur Hälfte bezahlt.

- 34 Entgegen der Auffassung der Revision wird ein Verschulden der Beklagten auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Klägerin erst mit Schreiben vom 30. März 2008 die rückständige Miete angemahnt hat. Die Revision weist zwar zutreffend darauf hin, dass nach der obergerichtlichen Rechtsprechung das Verschulden eines Mieters ausgeschlossen sein kann, wenn der Vermieter eine laufende Mietminderung über längere Zeit hingenommen hat und der Mieter die Minderung trotz zwischenzeitlicher Zahlungsaufforderung des Vermieters fortsetzt (vgl. OLG Köln ZMR 2000, 459). Im vorliegenden Fall hat die Klägerin jedoch nur sechs Monate zugewartet, bevor sie die rückständige Miete bei den Beklagten anmahnte. Die Klägerin hat durch ihr Verhalten auch keine unklare

Situation geschaffen, die es rechtfertigen könnte, bis zu einer abschließenden gerichtlichen Klärung das Recht zur außerordentlichen Kündigung auszuschließen (vgl. hierzu Stornel Mietrecht aktuell Rn. XII 127; Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht 10. Aufl. § 543 BGB Rn. 103).

Dose

Klinkhammer

Schilling

Günter

Nedden-Boeger

Vorinstanzen:

AG Rheinberg, Entscheidung vom 31.08.2009 - 12 C 365/08 -

LG Kleve, Entscheidung vom 25.02.2010 - 6 S 145/09 -