
Datum: 25.06.2015
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-10 U 206/14
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2015:0625.I10U206.14.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 26. November 2014 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld – Einzelrichterin – wie folgt abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrags abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vorab in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

I. 1

Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe der nachfolgend im Berufungsantrag des Klägers dargestellten Grundstücksflächen. Wegen der getroffenen Feststellungen wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen (GA 91 f.). Das Landgericht hat der Räumungsklage antragsgemäß stattgegeben. Zur Begründung hat es ausgeführt, der Kläger habe gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung des vermieteten Grundstücks aus § 546 BGB. Die Kündigung des Klägers vom 26.06.2014 habe das Mietverhältnis zum 30.09.2014 beendet. Eine ordentliche Kündigung sei möglich, da es sich wegen eines Schriftformmangels nach § 550 BGB um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer handele. Wegen der Einzelheiten der Begründung wird auf die 2

Entscheidungsgründe verwiesen (GA 92 ff.). Hiergegen richtet sich die form- und fristgerechte Berufung der Beklagten mit der sie ihren erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag weiterverfolgt. Die Beklagte macht zusammengefasst geltend, das Landgericht habe sich nicht damit auseinandergesetzt, dass durch den Nachtrag vom 27.08.1998 ein genau bezeichnetes Grundstück ebenfalls vermietet worden sei. Insoweit liege in jedem Fall ein schriftlicher Mietvertrag vor, dessen Räumung auf keinen Fall verlangt werden könne. Das Landgericht habe ferner ihren Vortrag zu § 826 BGB nicht zur Kenntnis genommen und geprüft, sodass die Kündigung jedenfalls nach Treu und Glauben unwirksam sei. Auch im Übrigen halte das Urteil einer Überprüfung nicht stand. Wegen der näheren Einzelheiten wird insgesamt auf die Berufungsbegründung vom 09.02.2015 Bezug genommen (GA 128 ff.)

Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil nach Maßgabe seiner Berufungserwiderung vom 27.03.2015 (GA 165 ff.) und beantragt im Hinblick auf die prozessleitende Verfügung des Senatsvorsitzenden vom 24.02.2014 (GA 136 f.), die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass die Beklagte verurteilt werde, das Grundstück F. Straße in W., bestehend aus den Flurstücken 44, 93 und 47, zum 31.12.2015 zu räumen und geräumt in vertragsgemäßem Zustand an ihn herauszugeben. 3

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze der Parteien einschließlich der zu den Akten gereichten schriftlichen Unterlagen sowie den Akteninhalt im Übrigen Bezug genommen. 4

II. 5

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg. Die – sei es in Anwendung des § 264 ZPO, sei im Wege der konkludenten Anschlussberufung gemäß § 524 ZPO - in zulässiger Weise in zweiter Instanz gemäß § 257 ZPO auf eine Klage auf zukünftige Leistung umgestellte Räumungsklage ist nicht begründet. Ein Räumungsanspruch steht dem Kläger gegen die Beklagte weder aus § 546 Abs. 1 BGB noch aus § 985 BGB zu. 6

Das Mietverhältnis der Parteien ist entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht durch die ordentliche Kündigung des Klägers vom 26.06.2014 gemäß §§ 580a Abs. 2, 542 Abs. 1, 550 BGB beendet worden. Der Senat lässt offen, ob das Mietverhältnis der Parteien – wie es das Landgericht angenommen hat - wegen fehlender Bestimmbarkeit der an die Beklagte vermieteten Grundstücksflächen an einem Schriffformmangel i.S. des § 550 BGB leidet oder ob nicht entsprechend den Ausführungen in der prozessleitenden Verfügung vom 24.02.2015 ein potentieller Erwerber des Grundstücks bei Vertragsschluss die vermieteten Flächen im Rahmen einer Besichtigung hätte erkennen können. Jedenfalls ist der Kläger zur Geltendmachung des vertraglichen Räumungsanspruchs nicht aktivlegitimiert. Wie der Kläger in seiner Berufungserwiderung zutreffend ausführt, ist der Mietgegenstand nach dem Ausgangsmietvertrag vom 01.01.1989 zweigeteilt. Der seinerzeitige Vermieter Josef B. (nachfolgend Erblasser genannt) hat einen Teil des Mietgegenstands, der in seinem Eigentum stand, unmittelbar an die Beklagte vermietet. Eine weitere, nicht in seinem Eigentum stehende Grundstücksfläche hat er mit Vertrag vom 19.9.1985 von der Erbengemeinschaft B. angemietet und mit einheitlichem Vertrag vom 01.01.1989 an die Beklagte untervermietet. Zwar ist der Kläger unbestritten Eigentümer der Flurstücke 44, 93, und 47. Ihm fehlt aber die Eigentümerstellung hinsichtlich der ebenfalls den einheitlichen Mietgegenstand bildenden untervermieteten Grundstücksflächen der Erbengemeinschaft B. Insoweit sind der Kläger und der Geschäftsführer der Beklagten nach dem Tod des Erblassers als dessen – unstreitig - gemeinschaftliche Erben gemäß § 1922 BGB im Wege 7

der Universalsukzession als Vermieter in den Untermietvertrag eingetreten. Da es sich um einen einheitlichen Mietvertrag handelt, hat sich die Vermieterstellung gegenüber dem Ausgangsmietvertrag mit dem Erbfall verdoppelt, sodass die Kündigung – ein Schriftformmangel unterstellt – von dem Kläger und seinem Bruder gemeinsam hätte ausgesprochen werden müssen. Insoweit entspricht es allgemeiner Auffassung, dass ein Mietverhältnis, an dem auf Vermieter- oder Mieterseite mehrere Personen beteiligt sind, wirksam nur von allen und gegenüber allen Vertragspartnern gekündigt werden kann. Hieran fehlt es. Diese Rechtslage hat der Senat mit den Parteien in der mündlichen Verhandlung ausführlich erörtert. Darauf, ob der Haupt- und Untermietvertrag – wie es in der Berufungserwiderung heißt – faktisch nicht mehr gelebt werden soll, kommt es nicht an. Sofern – wie hier – keine Betriebspflicht vereinbart ist, trifft den Mieter keine Pflicht das vermietete Grundstück zu nutzen. Selbst der Kläger geht davon aus, dass das „Untermietverhältnis“ nicht beendet ist.

Soweit nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 11.11.2009, XII ZR 210/05) einzelne Erben ein Mietverhältnis über eine zum Nachlass gehörende Sache wirksam mit Stimmenmehrheit kündigen können, wenn sich die Kündigung als Maßnahme ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung darstellt, ist nicht erkennbar, dass diese Voraussetzungen in der Person des Klägers gegeben sind. Im Übrigen hat der Kläger die Kündigung nicht im Namen der Erbengemeinschaft ausgesprochen, sondern in eigenem Namen.

8

Einem etwaigen dinglichen Herausgabeanspruch des Klägers gemäß § 985 BGB steht gemäß § 986 BGB das auf dem Mietvertrag gründende Besitzrecht der Beklagten entgegen. Dies gilt auch für das Flurstück 47. Zwar hat der Prozessbevollmächtigte des Klägers erstmals in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat bestritten, dass insoweit ein Mietverhältnis besteht. Der Kläger ist hinsichtlich des Flurstücks 47 aber an sein erstinstanzliches Geständnis (§ 288 ZPO) gebunden. Danach ist davon auszugehen, dass auch das Flurstück 47 Teil der an die Beklagten vermieteten Grundstücksflächen ist. Die Beklagte hat diesbezüglich mit Schriftsatz vom 26.09.2014 (GA 51) vorgetragen, nach dem Ursprungsvertrag seien die Grundstücksflächen der F. Str. und zwar die Flurstücke 44, 93, 49 und 47 vermietet. Hierauf hat der Kläger mit Schriftsatz vom 10.10.2014 (GA 73) erwidert, dass das Flurstück 49 sich nicht in seinem Eigentum befinde und der Vortrag der Beklagten eindrucksvoll belege, dass die Beklagte nicht wisse, welches der genaue Mietgegenstand sei. Auch aus den weiteren Ausführungen seines Schriftsatzes geht hervor, dass auch der Kläger hinsichtlich des Flurstücks 47 von einer Einbeziehung in den Mietvertrag ausging. Hierin liegt den Umständen nach das Geständnis des Klägers, dass – bis auf das Flurstück 49 – die weiteren von der Beklagten bezeichneten Flurstücke Gegenstand des Mietvertrags sind. Hierüber haben die Parteien am 30.10.2014 mündlich verhandelt. Unabhängig von vorstehenden Ausführungen ist das erstmalige Bestreiten des Klägers jedenfalls auch gemäß § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO präkludiert. Unter diesen Umständen bedarf es keiner Entscheidung, ob in dem auf die Geltendmachung des dinglichen Herausgabeanspruchs hinsichtlich des Flurstücks 47 abzielenden Bestreiten des Klägers eine Klageänderung liegt, die dieser nur innerhalb der Frist des § 524 Abs. 2 Satz 2 ZPO in den Prozess hätte einführen können.

9

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.

10

Streitwert: 12.000,00 €

11

