

Geschäftsnummer:

4 S 43/14

5 C 402/13

Amtsgericht

Mannheim



Verkündet am

15. Oktober 2014

■■■■, JAng.e
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Landgericht Mannheim

4. Zivilkammer

Im Namen des Volkes

Urteil

Im Rechtsstreit

■■■■■

68169 Mannheim

- Kläger / Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ■■■■■, Mannheim, ■■■■■ (■■■■■)

gegen

■■■■■

68169 Mannheim

- Beklagte / Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Höfle & Sauer u. Koll., Mannheim, Gerichts-Fach 152 (3216/13-as)

wegen Räumung und Herausgabe

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim auf die mündliche Verhandlung vom
27. August 2014 unter Mitwirkung von

Vors. Richter am Landgericht Schneider-Mursa

Richter am Amtsgericht Dr. Niesler

Richter am Landgericht Kirschenlohr

für **Recht** erkannt:

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 19.03.2014 (5 C 402/13) wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 115 % des aus diesem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 115 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Revision wird zugelassen.

Gründe

I.

Der Kläger verlangt von der Beklagten Räumung und Herausgabe der von ihr innegehaltenen Mietwohnung im Anwesen [REDACTED] 19 in Mannheim.

Die Beklagte mietete mit Vertrag vom 25.12.1998 eine 2-Zimmer-Wohnung in der [REDACTED] 19 in Mannheim ab dem 01.01.1999. Als Vermieter war die „Erbengemeinschaft nach M [REDACTED] M [REDACTED]“ angegeben, diese „vert. durch [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Berlin“. Der Vertrag wurde auf 30 Jahre fest geschlossen. Als Mietende wurde der 01.01.2029 vereinbart. In der Folge erwarb der Kläger die Eigentumswohnung und wurde am 08.08.2012 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Unter dem 20.09.2012 kündigte er das Mietverhältnis zum 30.09.2012 ordentlich. Die Kündigung ging der Beklagten am 25.09.2012 zu. Der Kläger berief sich darauf, dass die Schriftform des Mietvertrags i. S. d. § 550 BGB nicht gewahrt sei, so dass der Mietvertrag ordentlich gekündigt werden könne. Als Kündigungsgrund machte er Eigenbedarf geltend; er lebe mit seiner Frau zur Miete, könne mit seinem Einkommen die Miete aber nicht mehr bestreiten und sei daher auf die Wohnung angewiesen.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 19.03.2014 abgewiesen, weil die Schriftform eingehalten worden sei und das Mietverhältnis vor Ablauf der Mietzeit nicht ordentlich gekündigt werden könne. Auf die tatsächlichen Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil wird Bezug genommen.

Gegen das am 24.03.2014 zugestellte Urteil hat der Kläger unter dem 15.04.2014 Berufung eingelegt, welche am selben Tag beim Landgericht einging. Diese hat er nach Fristverlängerung bis zum 26.06.2014 mit Schriftsatz vom 25.06.2014 begründet; dieser ging noch am selben Tag beim Landgericht ein. Mit der Berufung begehrt der Kläger die Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und die Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Im Berufungsrechtszug war zwischen den Parteien allein noch umstritten, ob Eigenbedarf gegeben ist, ob die Vermieterseite im Mietvertrag in § 550 BGB entsprechender Form bezeichnet war, ob auf Vermieterseite die Erbengemeinschaft oder die Erben

Vermieter werden sollten und ob die Beklagte den Mietvertrag hätte zweimal unterzeichnen müssen, nämlich einmal auf Vermieter- und einmal auf Mieterseite.

II.

Die Berufung ist unbegründet.

1. Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nach §§ 546 Abs. 1, 985 BGB. Die auf Eigenbedarf gestützte ordentliche Kündigung vom 20.09.2012 ist unwirksam, weil das Mietverhältnis bis zu 01.01.2029 fest geschlossen ist.

a. Der Mietvertrag ist zwischen den einzelnen Mitgliedern der Erbengemeinschaft der Erblasserin M. [REDACTED] M. [REDACTED] und der Beklagten geschlossen worden. Soweit die Berufung rügt, die einzelnen Mitglieder seien sich nicht einig gewesen, ob der Vertrag mit der Erbengemeinschaft oder deren Mitgliedern geschlossen werden soll, hat das Amtsgericht zutreffend den Vertragsschluss mit den Mitgliedern der Erbengemeinschaft angenommen. Die Vertragsparteien waren sich darüber einig, dass der Vertrag mit den Mitgliedern der Erbengemeinschaft zustande kommen sollte, unbeschadet der Frage, ob und welche Gedanken der Beklagte sich über die Rechtsfähigkeit der Erbengemeinschaft gemacht hat. Dies ergibt sich daraus, dass ein Mietvertrag mit der Erbengemeinschaft als Rechtssubjekt nicht zustande kommen konnte, weil diese keine Rechtspersönlichkeit besitzt (BGH NJW 2002, 3389 Rz. 11). Daher konnte sich die Einigung hinsichtlich der Vertragsparteien nur auf die Miterben erstrecken, die Mitglieder der Erbengemeinschaft waren.

b. Der auf Vermieterseite aufgetretene [REDACTED] war berechtigt, die Mitglieder der Erbengemeinschaft zu vertreten. Soweit der Kläger in der Berufungsinstanz noch rügt, eine Berechtigung des Herrn [REDACTED] zur Vertretung der Beklagten beim Abschluss des Mietvertrages habe nicht vorgelegen, ist dem nicht zu folgen. Die Beklagte hat bei ihrer informatorischen Anhörung vor dem Amtsgericht erklärt, dass der Zeuge [REDACTED] alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Erbfall geregelt habe. Damit sei sie ausdrücklich einverstanden gewesen. Sie und der Zeuge [REDACTED] seien froh gewesen, dass jemand über die rechtlichen Dinge Bescheid gewusst und sich um alles gekümmert habe. Die Richtigkeit dieser Angaben hat der Kläger nicht

in Frage gestellt. Aus den Angaben der Beklagten ergibt sich ohne weiteres, dass Herr [REDACTED] die Beklagte vertreten durfte. Die Vollmacht war mündlich und allgemein für die Regelung sämtlicher Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Erbfall erteilt. Hierzu gehört auch die Vermietung der Wohnung. Aus der Anhörung ergibt sich keinerlei Hinweis, dass die Beklagte die Vermietung von der Bevollmächtigung ausgenommen hätte; vielmehr hat sie erklärt, froh gewesen zu sein, dass sich jemand mit den erforderlichen Kenntnissen habe kümmern können. Die wirksame Vertretung des anderen Mitglieds der Erbengemeinschaft, des Herrn [REDACTED] hat der Kläger in der Berufungsinstanz nicht mehr bestritten. Folglich war der Mietvertrag von der Beklagten nur auf der Mieterseite zu unterzeichnen und nicht zusätzlich auf der Vermieterseite.

c. Es kann dahinstehen, ob die Voraussetzungen die Voraussetzungen für die Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB vorliegen. Eine ordentliche Kündigung ist jedenfalls ausgeschlossen, wenn das Mietverhältnis auf eine bestimmte Dauer geschlossen ist. In diesem Fall endet das Vertragsverhältnis mit Ablauf der Befristung (Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 573 Rn. 8). Bedenken gegen am 25.12.1998 vereinbarte Befristung bestehen im Hinblick auf die bis zum 31.08.2001 geltende Rechtslage nicht.

Auch die nach § 550 BGB erforderliche Schriftform ist eingehalten. Nach dieser Vorschrift gilt ein Mietvertrag für unbestimmte Zeit, wenn er für eine längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wird. Diese Regelung entspricht im Wesentlichen dem bis zum 31.08.2001 geltenden § 566 BGB a. F. Ein Mietvertrag genügt dann der Schriftform, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses aus der Urkunde ergeben. Hierbei sind auch die Vertragsparteien genau zu bezeichnen, da der Beweisfunktion, der das Schriftformerfordernis u.a. dient, nur dann genügt ist, wenn die genaue Bezeichnung des Vermieters aus der Vertragsurkunde ersichtlich ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn auf einer Vertragsseite eine Personenmehrheit beteiligt ist (BGH a. a. O Rz. 19). In Anwendung dieser Grundsätze ist es daher erforderlich, dass die Vertragsparteien aus der Urkunde bestimmbar sind. In der zitierten Entscheidung hat der Bundesgerichtshof eine hinreichende Bestimmbarkeit verneint, weil sich aus der Urkunde nicht ergeben habe, ob die Erben nach einem Erblasser mit dem in der Urkunde genannten Namen oder die Erben mit diesem Namen gemeint waren. Aufgrund dieser

unpräzisen Bezeichnung sei für den Erwerber des Mietobjekts aus der Vertragsurkunde nicht zu ersehen, wer der Erblasser und damit der frühere Grundstückseigentümer ist. Zudem fehlte die Anschrift des Erblassers bzw. der Erben in der Vertragsurkunde (BGH a. a. O. Rz. 20).

Demgegenüber sind die Vertragspartner auf Vermieterseite im vorliegenden Fall aus der Vertragsurkunde bestimmbar. Die Erblasserin, Frau M■■■■■■ M■■■■■, war namentlich angegeben und damit die frühere Grundstückseigentümerin hinreichend bestimmt. Für jedermann war klar, dass die nähere Bezeichnung einer Erbengemeinschaft mit Vor- und Zunamen den Erblasser bezeichnen soll. Dies gilt umso mehr, wenn – wie hier – zusätzlich ein Vertreter für die Erben angegeben ist. Die Erben, die verbunden in Erbengemeinschaft Eigentümer des Grundstücks wurden, sollten Vermieter der Beklagten sein. Zwar sind die Erben, d. h. die Mitglieder der Erbengemeinschaft, nicht namentlich im Mietvertrag aufgeführt. Aber sie waren aus der Vertragsurkunde heraus bestimmbar, denn sie konnten aus dem Grundbuch ohne weiteres ermittelt werden. Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis mit öffentlichem Glauben. Jeder Person mit einem berechtigten Interesse ist Einsicht in das Grundbuch zu gewähren, § 12 Abs. 1 GBO. Insofern bestand für den Kläger als Erwerber des Grundstücks ohne weiteres die Möglichkeit, durch Einsicht in das Grundbuch die Mitglieder der Erbengemeinschaft und damit die Vermieter zu ermitteln.

2. Die Kostentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711.


3. Die Revision wird im Hinblick auf die Frage zugelassen, welche Anforderungen an das Schriftformerfordernis i. S. d. § 550 BGB zu stellen sind, wenn es um die Bezeichnung eines Vermieters, der aus Erben in Erbengemeinschaft besteht, geht. Diese Frage ist – soweit ersichtlich – höchstrichterlich nicht abschließend geklärt. Zudem handelt es sich um eine Frage, in die in der Praxis immer wieder vorkommen kann.

Schneider-Mursa
Vors. Richter am
Landgericht

Kirschenlohr
Richter am Landgericht

Dr. Niesler
Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt



Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

