

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 545, 573 c BGB; 167 ZPO

- 1. Ein unentgeltliches Nutzungsverhältnis, das keinen Kündigungsschutz genießt und vom "Vermieter" jederzeit beendet werden kann, begründet keinen Vertrauenstatbestand, der Grundlage für eine Berücksichtigung dieses Überlassungszeitraums im Wege analoger Anwendung des § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB sein könnte.**
- 2. Ein Widerspruch zur Fortsetzung des Mietverhältnisses binnen zwei Wochen ab Ende des Mietverhältnisses kann auch in der Erhebung einer Räumungsklage zu sehen sein.**
- 3. Die in § 167 ZPO angeordnete Rückwirkung der Zustellung auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage gilt auch für die Widerspruchsfrist des § 545 BGB.**

BGH, Urteil vom 25.06.2014; Az.: VIII ZR VIII 10/14

Tenor:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Kassel vom 12. Dezember 2013 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Beklagte die Räume an den Kläger herauszugeben hat.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Der 63-jährige Beklagte ist der Sohn der ursprünglichen Klägerin, die nach der Berufungsverhandlung verstorben ist. Ihr stand ein Nießbrauchsrecht an einem Einfamilienhaus in K. zu, in dem der Beklagte seit seiner Geburt lebt und derzeit zwei Zimmer bewohnt. Eigentümer dieses Einfamilienhauses ist ein Bruder des Beklagten, der den Prozess in der Revisionsinstanz auf Klägerseite fortführt.

Jedenfalls seit Sommer 2011 bestand eine Vereinbarung zwischen dem Beklagten und seiner Mutter, wonach er für die Nutzung der Räume eine monatliche Miete von 120,00 € zu entrichten hatte. Mit Anwaltsschreiben vom 5. Januar 2012 (Donnerstag) kündigte die Mutter des Beklagten das Mietverhältnis "zum nächstmöglichen Termin" und wies unter anderem darauf hin, dass sie von der Kündigungsmöglichkeit gemäß § 573a BGB Gebrauch mache, weil es sich um

Räumlichkeiten innerhalb ihrer eigenen Wohnung handele. Der Beklagte zog aus den Räumlichkeiten nicht aus.

Die am 7. August 2012 eingereichte und dem Beklagten am 22. September 2012 zugestellte Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Das zwischen den Parteien unstreitig jedenfalls ab August 2011 bestehende Mietverhältnis sei durch die Kündigung vom 5. Januar 2012 beendet worden. Die auf § 573a BGB gestützte Kündigung sei begründet.

Die Kündigungsfrist gemäß § 573a Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 573c Abs. 1 BGB sei zwischenzeitlich in jedem Fall verstrichen. Bei einem Mietbeginn im August 2011 hätte die Kündigungsfrist sechs Monate betragen, so dass das Mietverhältnis durch die Kündigung vom 5. Januar 2012 mit Ablauf des Monats Juli 2012 beendet worden wäre. Bei einem Beginn des Mietverhältnisses bereits im Jahr 2001 (entsprechend der Behauptung des Beklagten) hätte die Kündigungsfrist zwölf Monate betragen, so dass das Mietverhältnis Ende Januar 2013 beendet gewesen wäre.

Das Mietverhältnis sei nicht durch Fortsetzung gemäß § 545 BGB verlängert worden. Zwar enthalte weder das Kündigungsschreiben vom 5. Januar 2012 einen derartigen Widerspruch noch habe die Vermieterin einen Widerspruch in dem Zeitraum zwischen Ausspruch der Kündigung und Zustellung der Räumungsklage in sonstiger Weise erklärt. Die Zustellung der Räumungsklage stehe jedoch dem nach § 545 Abs. 1 BGB erforderlichen Widerspruch des Vermieters gleich.

Der Widerspruch sei auch rechtzeitig erfolgt, selbst wenn man von dem (insoweit für den Beklagten günstigeren) Ablauf der Mietzeit zum 31. Juli 2012 ausgehe. Die zweiwöchige Widerspruchsfrist nach § 545 Abs. 1 Satz 1 BGB sei in diesem Fall gemäß § 167 ZPO dadurch gewahrt, dass die Klägerin am 7. August 2012 Räumungsklage eingereicht habe; die (erst) am 22. September 2012 erfolgte Zustellung der Klage beruhe nicht auf Versäumnissen der Klägerin, sondern auf gerichtlichen Umständen.

Die Vorschrift des § 167 ZPO sei vorliegend anwendbar. Sie sei nicht auf die Fälle beschränkt, in denen die Einschaltung des Gerichts zur Wahrung der Frist unumgänglich sei. Nach der - geänderten - Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei § 167 ZPO vielmehr grundsätzlich auch in Fällen anwendbar, in denen die Zustellung eines Schriftsatzes die gleichfalls mögliche außergerichtliche Übermittlung einer Erklärung ersetzen solle. Soweit für Erklärungen, die kraft Gesetzes "unverzüglich" abzugeben seien, etwas anderes gelten möge, führe das hier zu keiner abweichenden Beurteilung. Der Regelungszweck von § 545 BGB gebiete es nicht, von der generellen Anwendbarkeit des § 167 ZPO eine Ausnahme zu machen. Das grundsätzlich schützenswerte Vertrauen des Erklärenden, mit der Veranlassung einer Zustellung alles für einen fristgerechten Zugang Erforderliche

veranlasst zu haben, verdiene Vorrang vor dem Interesse des Mieters an Klarheit über den Fristablauf.

Die Kündigung sei auch im Hinblick auf § 574 BGB wirksam. Das vom Beklagten mit Schriftsatz vom 5. November 2012 in der Berufungsinstanz gestellte Fortsetzungsverlangen sei gemäß § 574b Abs. 2 Satz 2 BGB verspätet, weil die Mietzeit bereits am 31. Juli 2012 geendet habe. Zwar wäre das Fortsetzungsverlangen noch rechtzeitig erhoben, wenn das Mietverhältnis, wie der Beklagte behauptete, schon seit 2001 bestanden und - aufgrund der dann einzuhaltenden Kündigungsfrist von zwölf Monaten - erst mit Ablauf des Januar 2013 geendet hätte; der insoweit beweispflichtige Beklagte habe jedoch für seinen Vortrag keinen geeigneten Beweis angetreten.

Entscheidungsgründe:

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

Der Kläger ist als Eigentümer des Grundstücks und Sonderrechtsnachfolger seiner Mutter (§ 1056 Abs. 1, § 566 Abs. 1 BGB) befugt, den Räumungsanspruch aus § 546 BGB weiterzuverfolgen. Nach dieser Vorschrift ist der Beklagte zur Räumung und Herausgabe der beiden von ihm bewohnten Zimmer an den Kläger verpflichtet.

1. Die mit Schreiben vom 5. Januar 2012 gemäß § 573a BGB erklärte Kündigung hat das Mietverhältnis über die vom Beklagten bewohnten Räume beendet.

Gemäß § 573a Abs. 1 und 2 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum innerhalb der von ihm selbst bewohnten Wohnung kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB bedarf. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, da der Beklagte zwei Zimmer in dem Einfamilienhaus bewohnt, in dem auch seine Mutter (Vermieterin) lebte.

2. Das Mietverhältnis ist nicht gemäß § 545 BGB fortgesetzt worden.

a) Nach § 545 Satz 1 BGB verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietsache fortsetzt und keine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen der anderen Partei binnen zwei Wochen mitteilt. Das Mietverhältnis endete hier mit Rücksicht darauf, dass das Mietverhältnis erst seit August 2011 bestand und deshalb gemäß § 573c Abs. 1 Satz 1, § 573a Abs. 1 Satz 2 BGB eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten war, mit Ablauf des 31. Juli 2013.

b) Die Kündigungsfrist betrug nicht zwölf Monate. Das Berufungsgericht hat den vom Beklagten nicht unter Beweis gestellten Vortrag, das Mietverhältnis habe schon 2001 begonnen, seiner Entscheidung zu Recht nicht zugrunde gelegt, weil er für diese ihm günstige Behauptung die Beweislast trägt. Die Revisionserwiderung des Klägers meint allerdings, die Kündigungsfrist betrage hier unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses zwölf Monate, weil es für die Berechnung der Frist nicht auf den Abschluss des Mietvertrages, sondern auf die tatsächliche

Gebrauchsüberlassung an den Beklagten ankomme, die hier weit mehr als acht Jahre zurückliege. Dies trifft nicht zu.

aa) In Rechtsprechung und Literatur ist allerdings umstritten, ob zu der für die Länge der Kündigungsfrist gemäß § 573c Abs. 1 BGB maßgeblichen Zeit der Überlassung der Mietsache auch ein solcher Zeitraum hinzuzurechnen ist, in welchem der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Mietsache aus einem anderen Rechtsgrund als dem später gekündigten Mietvertrag gewährt hat.

(1) Überwiegend gehen die Instanzrechtsprechung und die Literatur davon aus, es spiele für die nach § 573c Abs. 1 BGB maßgebliche Zeit der Überlassung keine Rolle, aus welchem Rechtsgrund der Vermieter den Gebrauch gewährt habe (OLG Stuttgart, NJW 1984, 875 - zur Anrechnung der Wohndauer als Ehegatte des früheren Mieters; AG Kaiserslautern, ZMR 1967, 301 f. - zur Anrechnung der Wohndauer aufgrund eines vorangegangenen dinglichen Wohnrechts; Staudinger/Rolls, BGB, Neubearb. 2011, § 573c Rn. 20; Erman/ Lützenkirchen, BGB, 13. Aufl., § 573c Rn. 6; MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., Rn. 8; BeckOK BGB/Hannappel, Stand Februar 2014, § 573 Rn. 12; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 573c Rn. 12; NK-BGB/Hinz, 2. Aufl., § 573c Rn. 9; Spielbauer/Schneider/Krenek, Mietrecht, 2013, § 573c Rn. 15; Schmid/Harz/Gahn, Fachanwaltskommentar Mietrecht, 4. Aufl., § 573c Rn. 6; Emmerich/Sonnenschein/Haug, Miete, 10. Aufl., § 573c Rn. 10; jurisPK-BGB/Mössner, 6. Aufl., § 573c Rn. 18). Aus diesem Grund sei etwa auch eine vorherige Überlassung aufgrund eines Nießbrauchsrechts bei der Berechnung der Frist des § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB einzubeziehen (Schmidt-Futterer/Blank, aaO; MünchKommBGB/Häublein, aaO; Spielbauer/Schneider/Krenek, aaO).

Begründet wird diese Ansicht damit, § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB stelle mit der Überlassung allein auf die tatsächlichen Besitzverhältnisse ab (Schmid/Harz/Gahn, aaO; NK-BGB/Hinz, aaO). Insbesondere ergebe sich dies aber aus dem Zweck des § 573c Abs. 1 BGB (MünchKommBGB/Häublein, aaO; Bub/Treier/Grapentin, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap. IV Rn. 97). Die Norm trage dem bei längerer Mietdauer zunehmend schützenswerten Interesse des Mieters Rechnung, nicht kurzfristig ausziehen zu müssen und genügend Zeit zu haben, seine sozialen Wurzeln durch Suche einer nahegelegenen Ersatzwohnung zu wahren (Münch-KommBGB/Häublein, aaO Rn. 1).

(2) Demgegenüber vertritt ein anderer Teil der Literatur die Auffassung, die Frist des § 573c Abs. 1 BGB beginne erst mit einer Überlassung der Mietsache zur Mietnutzung (Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 573c Rn. 25), so dass beispielsweise eine vorherige Übergabe der Mietsache für eine Renovierung oder einen vorzeitigen Einzug nicht mit einzubeziehen sei (Lammel, aaO; Soergel/Heinzmann, Bürgerliches Gesetzbuch, 13. Aufl., § 573c Rn. 4). Eine solche Überlassung bereite die Nutzung als Mietsache lediglich vor (Lammel, aaO).

bb) Einer generellen Entscheidung, ob und unter welchen Voraussetzungen mit Rücksicht auf die Verwurzelung des Mieters in der streitigen Wohnung für die Berechnung der Kündigungsfrist des § 573c BGB gleichwohl auch der Zeitraum anzurechnen ist, in dem die Wohnung dem (späteren) Mieter aufgrund eines anderen Rechtsverhältnisses überlassen war, bedarf es im Streitfall nicht. Jedenfalls in der hier vorliegenden Konstellation, dass der spätere Mieter zunächst als Familienangehöriger des Vermieters in dessen Wohnung gelebt hat, kommt eine Anrechnung dieser Zeit nicht in Betracht. Ein derartiges unentgeltliches

Nutzungsverhältnis, das keinen Kündigungsschutz genießt und vom "Vermieter" jederzeit beendet werden kann, begründet keinen Vertrauenstatbestand, der Grundlage für eine Berücksichtigung dieses Überlassungszeitraums im Wege analoger Anwendung des § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB sein könnte.

c) Da das Mietverhältnis - wie ausgeführt - somit bereits mit Ablauf des 31. Juli 2012 endete, kommt es, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, entscheidend darauf an, ob die (frühere) Klägerin der Fortsetzung des Mietverhältnisses binnen zwei Wochen ab diesem Zeitpunkt widersprochen hat. Ein solcher Widerspruch liegt in der am 7. August 2012 eingereichten und am 22. September 2012 dem Beklagten zugestellten Räumungsklage.

Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt hat, ist die Klageschrift dem Beklagten ohne der Klägerin zuzurechnende Verzögerungen und deshalb "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO zugestellt worden. Dem Berufungsgericht ist insbesondere darin beizupflichten, dass die in § 167 ZPO angeordnete Rückwirkung der Zustellung auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage auch für die Widerspruchsfrist des § 545 BGB gilt.

aa) Allerdings wird in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der mietrechtlichen Literatur unter Bezugnahme auf eine ältere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Senatsurteile vom 21. Oktober 1981 - VIII ZR 212/80, NJW 1982, 172 unter II 3 b [zur befristeten Bürgschaft]; vom 10. Februar 1971 - VIII ZR 208/69, WM 1971, 383 unter II 3 b [zur Mieterhöhungserklärung]) überwiegend die Auffassung vertreten, dass die Vorschrift des § 167 ZPO auf die Frist des § 545 BGB [früher § 568 BGB aF] keine Anwendung finde (OLG Stuttgart WuM 1987, 114; LG Berlin, NZM 2001, 40; LG Berlin, MM 1997, 40; Palandt/Weidenkaff, Bürgerliches Gesetzbuch, 73. Aufl., § 545 Rn. 9; Staudinger/Emmerich, aaO, § 545 Rn. 13; MünchKommBGB/Bieber, aaO, § 545 Rn. 13; Erman/Lützenkirchen, BGB, 13. Aufl., § 545 Rn. 9; Soergel/Heintzmann, aaO, § 545 Rn. 9; Feldhahn in Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 9. Aufl., § 545 Rn. 9; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, § 545 Rn. 22; BeckOK BGB/Herrmann, aaO, § 545 Rn. 5; Musielak/Wittschier, ZPO, 11. Aufl. § 167 Rn. 2a; Stein/Jonas/Roth, ZPO, 22. Aufl., § 167 Rn. 3).

Zur Begründung wird vor allem angeführt, dass die Vorschrift des § 167 ZPO restriktiv auszulegen sei und deshalb nur für Fristen gelte, die nicht durch außergerichtliche Geltendmachung, sondern nur durch Inanspruchnahme der Gerichte gewahrt werden könnten, wie etwa die Hemmung der Verjährung (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Auch stehe der Zweck des § 545 BGB, alsbald Klarheit über die Beendigung des Mietverhältnisses zu erlangen, einer Anwendung des § 167 ZPO entgegen.

bb) In der auch vom Berufungsgericht herangezogenen, grundlegenden Entscheidung vom 17. Juli 2008 (I ZR 109/05, BGHZ 177, 319) hat der Bundesgerichtshof allerdings seine ältere, restriktive Rechtsprechung aufgegeben und entschieden, dass § 167 ZPO regelmäßig auch auf Fristen anzuwenden ist, die auch durch außergerichtliche Geltendmachung gewahrt werden können. Er hat dabei vor allem auf Gesichtspunkte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes abgestellt. Der Wortlaut des § 167 ZPO bietet keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zustellung davon abhängt, ob mit der Zustellung eine nur gerichtlich oder auch eine außergerichtlich geltend zu machende Frist gewahrt werden soll und ob die Zustellung durch Vermittlung des Gerichts oder eines Gerichtsvollziehers (§ 132 BGB) erfolgt. Wer mit der Klage die stärkste Form

der Geltendmachung von Ansprüchen wählt, muss sich darauf verlassen können, dass die Einreichung der Klageschrift die Frist wahre (BGH, Urteil vom 17. Juli 2008 - I ZR 109/05, aaO Rn. 24 f.).

Für die Wahrung der in § 545 BGB bestimmten Frist gilt nichts anderes, auch insoweit findet § 167 ZPO Anwendung. Eindeutiger als durch die Einreichung einer Räumungsklage kann der Vermieter seinen Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht zum Ausdruck bringen. Derjenige, der mit der Klage die stärkste Form der Geltendmachung von Ansprüchen wählt, muss sich aber darauf verlassen können, dass die Einreichung der Klageschrift die Frist wahrt (vgl. BGH, Urteil vom 17. Juli 2008 - I ZR 109/05, aaO Rn. 25). Ein rechtzeitiger Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses kann mithin auch dadurch erfolgen, dass innerhalb der Widerspruchsfrist eine Räumungsklage eingereicht wird, deren Zustellung "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO erfolgt (so auch Spielbauer/Schneider/ Krenek, aaO, § 545 Rn. 17; Franke in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Stand Juni 2004, § 545 BGB Anm. 6.6).

cc) Entgegen der Auffassung der Revision ist der Widerspruch nach § 545 BGB nicht mit der Anfechtung nach §§ 119 f. BGB vergleichbar. Für diese Anfechtung wird eine Ausnahme anerkannt, weil die Anfechtung "unverzüglich" zu erklären ist (§ 121 Abs. 1 Satz 1 BGB) und das Interesse des Anfechtungsgegners im Vordergrund steht, alsbald darüber Klarheit zu erlangen, ob der Anfechtungsberechtigte von seinem Gestaltungsrecht Gebrauch macht (vgl. BGH, Urteil vom 17. Juli 2008 - I ZR 109/05, aaO Rn. 26 unter Verweis auf BGH, Urteil vom 11. Oktober 1974 - V ZR 25/73, NJW 1975, 39 f.).

Demgegenüber bezweckt § 545 BGB, einen vertragslosen Zustand zu vermeiden, der ohne diese Vorschrift - von den Parteien unbemerkt - auch für einen längeren Zeitraum eintreten und zu erheblichen rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten bei der in diesem Fall erforderlichen Abwicklung nach den Vorschriften des Bereicherungsrechts oder des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses führen könnte (vgl. BT-Drucks. 14/1454, S. 44, 98). Diesem Gesetzeszweck steht es nicht entgegen, die innerhalb der zweiwöchigen Frist eingereichte und "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO zugestellte Räumungsklage für die rechtzeitige Erhebung des Widerspruchs ausreichen zu lassen. Denn auch durch die Einreichung einer Räumungsklage ist sichergestellt, dass binnen einer Frist von zwei Wochen ab Ende des Mietverhältnisses die alsbaldige Abwicklung des Mietverhältnisses in die Wege geleitet wird.

3. Das Berufungsgericht ist ferner zu Recht davon ausgegangen, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB mangels rechtzeitigen Widerspruchs durch den Beklagten nicht in Betracht kommt. Dies wird von der Revision auch nicht angegriffen.

Dr. Frellesen Dr. Hessel Dr. Achilles Dr. Schneider Kosziol