

Bundesverfassungsgericht

BESCHLUSS

Art. 3 Abs. 1 GG; §§ 164 Abs. 2, § 275 Abs. 1, 311a Abs. 1, 566 Abs. 1 BGB

- 1. Ein Richterspruch verstößt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann gegen den allgemeinen Gleichheitssatz in seiner Ausprägung als Verbot objektiver Willkür (Art. 3 Abs. 1 GG), wenn er unter keinem denkbaren Aspekt rechtlich vertretbar ist und sich daher der Schluss aufdrängt, dass er auf sachfremden Erwägungen beruht.**
- 2. Schlechterdings unhaltbar ist eine fachgerichtliche Entscheidung vielmehr erst dann, wenn eine offensichtlich einschlägige Norm nicht berücksichtigt, der Inhalt einer Norm in krasser Weise missverstanden oder sonst in nicht mehr nachvollziehbarer Weise angewendet wird.**
- 3. War die Eigentümerin eines Mietobjekts zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses nie Partei des Mietvertrages auf der Vermieterseite und der Vermieter nie im Grundbuch als Eigentümer des Mietobjekts eingetragen, fallen Vermieter- und Eigentümerstellung dauerhaft auseinander.**
- 4. In einem solchen Fall ist § 566 BGB (Kauf bricht Miete nicht) nicht anwendbar mit der Folge, dass das Mietverhältnis nicht auf den Eigentümer übergeht.**

BVerfG, Beschluss vom 12.09.2013; Az.: 1 BvR 744/13

In dem Verfahren
über
die Verfassungsbeschwerde

1.

der Frau L...,

2.

des Herrn L...,

- Bevollmächtigter:

Rechtsanwalt

gegen a)

den Beschluss des Landgerichts Duisburg vom 6. Februar 2013 - 13 S 193/12 -,

b)

den Beschluss des Landgerichts Duisburg vom 20. November 2012 - 13 S 193/12 -

hat die 2. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch

die Richter Gaier, Schluckebier, Paulus

am 12. September 2013 einstimmig beschlossen:

1.

Der Beschluss des Landgerichts Duisburg vom 20. November 2012 - 13 S 193/12 - verletzt die Beschwerdeführer in ihrem Grundrecht aus Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes. Der Beschluss wird aufgehoben. Die Sache wird an das Landgericht Duisburg zurückverwiesen. Damit wird der Beschluss des Landgerichts Duisburg vom 6. Februar 2013 - 13 S 193/12 - gegenstandslos.

2.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Beschwerdeführern ihre notwendigen Auslagen zu erstatten.

3.

Der Wert des Gegenstands der anwaltlichen Tätigkeit für das Verfassungsbeschwerdeverfahren wird auf 15.500 € (in Worten: fünfzehntausendfünfhundert Euro) festgesetzt.

Gründe

I.

Die Verfassungsbeschwerde betrifft einen Zivilrechtsstreit aus dem Wohnungsmietrecht.

1. a) Die Beschwerdeführerin zu 1) schloss mit der Beklagten des Ausgangsverfahrens (nachfolgend: Beklagte), einer GmbH, im Jahre 1995 einen Mietvertrag über eine Wohnung in D. Im Grundbuch war zu diesem Zeitpunkt als Grundstückseigentümerin allerdings nicht die Vermieterin, sondern die L-A-GmbH eingetragen. Der Beschwerdeführer zu 2) trat in der Folgezeit mit in den Mietvertrag ein. Am 28. Februar 2000 wurde im Grundbuch die L-B-GmbH als neue Eigentümerin eingetragen. Diese Grundbuchänderung beruhte auf der bereits im Jahr 1992 erfolgten Umfirmierung der L-A-GmbH in die L-B-GmbH. Die Beklagte und die L-B-GmbH, beziehungsweise zuvor die L-A-GmbH, sind Schwestergesellschaften, deren Gesellschafter das Land Nordrhein-Westfalen ist. Die L-B-GmbH firmierte im Februar 2012 in die L-C-GmbH um, ohne dass es

bislang zu einer entsprechenden Grundbuchänderung für das Mietobjekt kam.

Die Beschwerdeführer erhoben im Jahr 2010 wegen Schimmelpilzbildung in der Mietwohnung eine Instandsetzungsklage gegen die Beklagte. Diese wandte im Prozess ein, gemäß der Grundbucheintragung vom 28. Februar 2000 sei ein Eigentümerwechsel am Mietobjekt von der L-A-GmbH als der ursprünglichen Eigentümerin auf die L-B-GmbH erfolgt, die nun umfirmiert habe in die L-C-GmbH. Sie, die Beklagte, habe deshalb bereits im Jahr 2000 gemäß § 566 Abs. 1 BGB ihre Vermieterstellung verloren und sei nicht passivlegitimiert.

Das Amtsgericht folgte der Argumentation der Beklagten und wies die Klage ab.

b) Auf die Berufung der Beschwerdeführer wies das Landgericht auf seine Absicht hin, das Rechtsmittel durch Beschluss zurückzuweisen. Die Beklagte sei nicht mehr passivlegitimiert. In entsprechender Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB sei durch dingliche Grundstücksübertragung im Februar 2000 die L-B-GmbH als neue Eigentümerin anstelle der Beklagten als Vermieterin in deren Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit den Beschwerdeführern eingetreten. Der Rechtsgrund, auf welchem die der Grundbuchberichtigung zugrundeliegende Grundstücksübertragung beruht habe, sei unerheblich. § 566 BGB solle die Erfüllung von Mietverträgen nach einem Eigentumsübergang sichern. Die entsprechende Anwendung der Norm hänge deshalb in einem Fall wie diesem nur davon ab, ob der Grundstückseigentümer dadurch ungebührlich belastet werde. Dies lasse sich weder für die L-A-GmbH als ursprüngliche noch für die L-B-GmbH als neue Eigentümerin feststellen. Beide Gesellschaften befänden sich unter dem Dach der Muttergesellschaft, so dass die Vermietung der zum Wohnungsbestand gehörenden Mietobjekte im Interesse der jeweiligen Tochtergesellschaft liege. Das impliziere ein Einverständnis der beteiligten Gesellschaften mit den jeweiligen Veräußerungs- und Vermietungsvorgängen. Vermiete eine juristische Person wie die Beklagte als eine der Tochtergesellschaften im eigenen Namen, aber doch letztlich für eine andere Tochtergesellschaft der gemeinsamen Muttergesellschaft als Eigentümerin, so sei trotz des Nichtvorliegens des Identitätserfordernisses von Vermieter und Eigentümer bei Abschluss des Mietvertrages eine entsprechende Anwendung des § 566 BGB gerechtfertigt.

Die Beschwerdeführer nahmen zu diesem Hinweis Stellung und beanstandeten, dass die Grundbucheintragung vom 28. Februar 2000 lediglich auf einer identitätswahrenden Firmenänderung von der L-A-GmbH in die L-B-GmbH beruht habe, weshalb § 566 BGB weder direkt noch entsprechend anwendbar sei.

Das Landgericht wies die Berufung unter Bezugnahme auf seinen Hinweisbeschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurück. Ergänzend führte es aus, dass es sich bei der Grundbucheintragung vom 28. Februar 2000 nicht lediglich um eine die Personenidentität wahrende Firmenänderung gehandelt habe, da sowohl die Beklagte als auch die L-C-GmbH, zuvor firmierend unter L-B-GmbH, nach wie vor als rechtlich selbstständige Gesellschaften im Handelsregister eingetragen seien.

c) Die von den Beschwerdeführern erhobene Anhörungsrüge wies das Landgericht zurück.

2. Mit der Verfassungsbeschwerde wenden sich die Beschwerdeführer gegen die Beschlüsse über die Zurückweisung ihrer Berufung und ihrer Anhörsrüge; sie rügen einen Verstoß gegen das Willkürverbot des Art. 3 Abs. 1 GG sowie die Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör aus Art. 103 Abs. 1 GG.

3. Zu der Verfassungsbeschwerde hat die Beklagte Stellung genommen und die angegriffenen Entscheidungen verteidigt. Sie vertritt die Auffassung, dass die L-B-GmbH durch ihre Grundbucheintragung am 28. Februar 2000 Eigentum am Mietobjekt erworben habe und deshalb in die Vermieterstellung eingetreten sei. Das Justizministerium des Landes Nordrhein-Westfalen hatte Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Akte des Ausgangsverfahrens liegt der Kammer vor.

II.

Die Kammer nimmt die Verfassungsbeschwerde zur Entscheidung an und gibt ihr statt.

1. Die Annahme der Verfassungsbeschwerde ist zur Durchsetzung des Grundrechts der Beschwerdeführer aus Art. 3 Abs. 1 GG angezeigt. Die Voraussetzungen des § 93c Abs. 1 Satz 1 BVerfGG für eine stattgebende Kammerentscheidung liegen vor. Die für die Beurteilung maßgeblichen Fragen sind durch das Bundesverfassungsgericht bereits geklärt (vgl. BVerfGE 80, 48 [BVerfG 15.03.1989 - 1 BvR 1428/88] <51>; 81, 132 <137>). Die Verfassungsbeschwerde ist zudem offensichtlich begründet.

2. Ein Richterspruch verstößt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann gegen den allgemeinen Gleichheitssatz in seiner Ausprägung als Verbot objektiver Willkür (Art. 3 Abs. 1 GG), wenn er unter keinem denkbaren Aspekt rechtlich vertretbar ist und sich daher der Schluss aufdrängt, dass er auf sachfremden Erwägungen beruht. Das ist anhand objektiver Kriterien festzustellen. Schuldhaftes Handeln des Richters ist nicht erforderlich. Fehlerhafte Rechtsanwendung allein macht eine Gerichtsentscheidung nicht objektiv willkürlich. Schlechterdings unhaltbar ist eine fachgerichtliche Entscheidung vielmehr erst dann, wenn eine offensichtlich einschlägige Norm nicht berücksichtigt, der Inhalt einer Norm in krasser Weise missverstanden oder sonst in nicht mehr nachvollziehbarer Weise angewendet wird (vgl. BVerfGE 89, 1 [BVerfG 26.05.1993 - 1 BvR 208/93] <13 f.>; 96, 189 <203>).

Nach diesem Maßstab steht die Zurückweisung der Berufung durch den angegriffenen Beschluss des Landgerichts mit Art. 3 Abs. 1 GG nicht in Einklang; die Annahme des Landgerichts, durch die Grundbucheintragung der L-B-GmbH, nunmehr firmierend unter L-C-GmbH, sei diese in die Stellung der Beklagten als Vermieterin eingetreten, ist sowohl im Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Vertragsrechts als auch im Blick auf die entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt vertretbar.

a) Das Landgericht hat die Grundlagen des Vertragsrechts verkannt.

Der Mietvertrag wurde zwischen der Beschwerdeführerin zu 1) und der Beklagten geschlossen. Der Beschwerdeführer zu 2) ist später in den Vertrag eingetreten. Dieser Mietvertrag besteht unverändert zwischen den Beschwerdeführern und der Beklagten fort. Für die Wirksamkeit des Vertragsverhältnisses ist es ohne Belang, dass die Beklagte als Vermieterin zu keinem Zeitpunkt Eigentümerin des Mietobjektes war. Die Beklagte konnte und kann den Mietvertrag offenkundig noch immer erfüllen, da den Beschwerdeführern der Besitz an der Mietwohnung überlassen wurde und ihnen auch nicht von der L-B-GmbH, nunmehr firmierend unter L-C-GmbH, streitig gemacht wird. Eine etwaige anfängliche subjektive Unmöglichkeit der Beklagten zur Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag gemäß § 275 Abs. 1 BGB hätte zudem gemäß § 311a Abs. 1 BGB keinen Einfluss auf die Wirksamkeit des Mietvertrages gehabt. Die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses und später sind für den Bestand dieses Vertragsverhältnisses unerheblich.

Durch den Mietvertragsabschluss der Beklagten mit der Beschwerdeführerin zu 1) ist die damalige Eigentümerin des Mietobjektes, die L-A-GmbH, nicht Vertragspartei geworden. Das wäre nur dann möglich gewesen, wenn die Beklagte beim Vertragsschluss als ihre Vertreterin gehandelt hätte. Ein solches Vertretungsgeschäft scheidet hier aber bereits gemäß § 164 Abs. 2 BGB an der fehlenden Offenlegung des Handelns der Beklagten als Vertreterin der L-A-GmbH.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus einer im Jahr 2009 rechtshängig gewordenen Klage der L-B-GmbH gegen die Beschwerdeführer auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete für die streitgegenständliche Wohnung vor dem Amtsgericht D. (Az. ...). Die Eigentümerin, die L-B-GmbH, nunmehr firmierend unter L-C-GmbH, berühmte sich zwar dort Vermieterin der Wohnung zu sein, ohne dass die Beschwerdeführer dem entgegentraten, so dass es im unstreitigen Teil des Tatbestandes des amtsgerichtlichen Urteils vom 11. März 2010 heißt, zwischen den Parteien bestehe ein Mietverhältnis über die gegenständliche Mietwohnung. Materiell hat dadurch jedoch kein Vermieterwechsel stattgefunden. Vielmehr hätte es für einen Parteiwechsel im Mietvertrag auf der Vermieterseite von der Beklagten zur L-B-GmbH, nunmehr firmierend unter L-C-GmbH, auch eines entsprechenden - hier nicht ersichtlichen - rechtsgeschäftlichen Willens der Beschwerdeführer bedurft.

b) Die entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB (Kauf bricht nicht Miete) durch das Landgericht entbehrt im vorliegenden Fall jeder Grundlage.

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt gemäß § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Das Landgericht hat die Voraussetzungen einer analogen Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB ohne tragfähige oder auch nur nachvollziehbare Begründung bejaht. Die L-A-GmbH als Eigentümerin des Mietobjekts zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses war nie Partei des Mietvertrages auf der Vermieterseite. Die Beklagte als Vermieterin war nie im Grundbuch als Eigentümerin des Mietobjekts eingetragen. Die Vermieter- und Eigentümerstellung fielen von vornherein und dauerhaft auseinander.

Entgegen § 566 Abs. 1 BGB wurde das Mietobjekt auch nicht von der Beklagten als Vermieterin an einen Dritten veräußert. Die vom Landgericht zitierte Literaturstelle ist für den vorliegenden Sachverhalt offensichtlich nicht einschlägig. Danach soll trotz Nichtvorliegens des Identitätserfordernisses zwischen Vermieter und Eigentümer eine analoge Anwendung des § 566 BGB dann gerechtfertigt sein, wenn ein Dritter zwar im eigenen Namen, aber doch letztlich für den Eigentümer (etwa mit dessen Auftrag, auf dessen Rechnung oder in dessen Interesse) vermietet (Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 566 Rz. 69). Es kann dahinstehen, ob diese Ansicht zutreffend ist, da es an der weiteren Voraussetzung des § 566 Abs. 1 BGB fehlt, dass auf der Eigentümerseite ein Wechsel stattgefunden hat. Die Eigentümerin im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, die L-A-GmbH, firmierte lediglich identitätswahrend in die L-B-GmbH um. Eine solche identitätswahrende Umwandlung einer Gesellschaft genügt auch nach dem vom Landgericht zitierten Schrifttum nicht, weil in diesen Fällen der Rechtsträger, dem das Eigentum zugewiesen ist, identisch bleibt, es also keinen Eigentumswechsel gibt (Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 566 Rz. 33). Die Begründung des Landgerichts, etwas anderes ergebe sich vorliegend daraus, dass die Beklagte weiter im Handelsregister eingetragen sei und es sich deshalb nicht nur um eine identitätswahrende Firmenänderung auf Eigentümerseite handeln könne, ist nicht nachvollziehbar. Denn die Beklagte als Vermieterin war nie Eigentümerin des Mietobjekts. Eigentümerin war zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses die L-A-GmbH, welche identitätswahrend in die L-B-GmbH umfirmierte.

Diese nicht nachvollziehbare Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auf den vorliegenden Sachverhalt durch das Landgericht setzt sich in dem die Anhörungsrüge zurückweisenden Beschluss fort, wonach der Vortrag der Beschwerdeführer, während der gesamten Mietzeit hätten auf Vermieterseite lediglich identitätswahrende Veränderungen, jedoch kein Eigentumswechsel und kein Erwerbsvorgang im Sinne des § 566 BGB stattgefunden, bedacht und nicht für durchgreifend erachtet worden sei. Zum einen fielen unstreitig die Vermieter- und die Eigentümerstellung bei Abschluss des Mietvertrages auseinander und die Beklagte war auch unstreitig nie Eigentümerin des Mietobjekts. Zum anderen haben die Beschwerdeführer wiederholt und so zuletzt in ihrer Anhörungsrüge und in einem weiteren Schriftsatz dargelegt, dass auf der Eigentümerseite - und nicht der Vermieterseite - während der gesamten Mietzeit lediglich identitätswahrende Veränderungen vollzogen worden seien, jedoch kein Eigentumswechsel und Erwerbsvorgang im Sinne des § 566 BGB stattgefunden habe. Einen von der Vermieterin, der Beklagten, ausgehenden Eigentumsübergang haben die Beschwerdeführer im gesamten Rechtsstreit nicht behauptet.

c) Aus den vorstehenden Gründen erweist sich die Argumentation des Landgerichts als schlechterdings unvertretbar. Sie ist unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt tragfähig.

3. Danach kann offenbleiben, ob auch bezüglich des von den Beschwerdeführern als verletzt gerügten Grundrechts auf rechtliches Gehör aus Art. 103 Abs. 1 GG die Annahmeveraussetzungen vorliegen.

III.

1. Der Beschluss über die Zurückweisung der Berufung beruht auf dieser objektiv unhaltbaren Begründung. Der Beschluss ist wegen dieses Verstoßes gemäß § 93c Abs. 2 in Verbindung mit § 95 Abs. 2 BVerfGG aufzuheben und die Sache an das Landgericht Duisburg zurückzuverweisen. Der Beschluss über die Anhörungsrüge wird damit gegenstandslos.

2. Die Entscheidung über die Auslagererstattung beruht auf § 34a Abs. 2 BVerfGG; die Festsetzung des Gegenstandswerts folgt aus § 37 Abs. 2 Satz 2 RVG in Verbindung mit § 14 Abs. 1 RVG und den Grundsätzen für die Festsetzung des Gegenstandswerts im verfassungsgerichtlichen Verfahren (vgl. BVerfGE 79, 365 [BVerfG 28.02.1989 - 1 BvR 1291/85] <366 ff.>).