

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB

- 1. Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat.**
- 2. Denn der Gesetzeszweck des § 566 Abs. 1 BGB greift nicht nur dann, wenn das Mietobjekt unmittelbar vom Eigentümer des Mietobjekts vermietet wird, sondern auch dann, wenn ein Nichteigentümer den Mietvertrag im eigenen Namen, aber im wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers abschließt. Das Interesse des Mieters, nach einem Wechsel der Eigentumsverhältnisse unbeeinträchtigt die angemieteten Wohn- oder Geschäftsräume weiter nutzen zu können, besteht unabhängig davon, ob er den Mietvertrag mit dem Eigentümer selbst oder einer anderen Person abgeschlossen hat, die hierbei für den Eigentümer mit dessen Wissen und Einverständnis tätig geworden ist**
- 3. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn der Grundstückseigentümer erst im Zeitpunkt der Veräußerung des vermieteten Grundstücks ein wirtschaftliches Interesse am Eintritt des Erwerbers in den bestehenden Mietvertrag hat (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - XII ZR 26/16, BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847).**

BGH, Urteil vom 27.10.2021 - XII ZR 84/20

Tenor:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 18. August 2020 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Itzehoe vom 9. April 2019 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten beider Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt den beklagten Verein auf Herausgabe einer Grundstücksfläche in Anspruch. Zudem begehrt sie die Feststellung, dass zwischen den Parteien in Bezug auf die streitgegenständliche Fläche kein Nutzungsverhältnis besteht.

Der Beklagte schloss am 18. Januar 2008 mit der S. Grundstücksgesellschaft mbH (im Folgenden: S-GmbH) einen als "Pachtvertrag" bezeichneten Vertrag über eine Teilfläche eines Grundstücks. § 1 Nr. 1 des Vertrags lautet:

"Die Verpächterin verpachtet an die Pächterin Grundstücksflächen in I. [...], in der Größe von ca. 4.000 m² mit sämtlichen aufstehenden Gebäuden und Einrichtungen. Über die Lage des Pachtobjekts in der Örtlichkeit sind sich die Parteien einig; die Pachtfläche ist in der beiliegenden Skizze, die Bestandteil dieses Pachtvertrags ist, rot schraffiert gekennzeichnet."

Dem Vertrag ist eine Skizze beigelegt, die jedoch keine rot schraffierte Fläche, sondern lediglich mehrere umrandete Flächen ausweist. Nach § 3 des Vertrags begann das Pachtverhältnis am 1. Januar 2006 und endete am 31. Dezember 2016 oder mit Auflösung des Vereins, wobei es sich jedoch mit Ablauf der jeweiligen Pachtperiode um weitere zehn Jahre verlängert, wenn der Vertrag nicht von der Pächterin unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres schriftlich gekündigt wird.

Eigentümerin des Grundstücks, zu dem auch die streitgegenständliche Fläche gehört, war ursprünglich die H. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden: H-GmbH). Mit notariellem Kaufvertrag vom 12. Juli 1995 erwarb die Projekt-Gesellschaft zur Entwicklung, Koordination und Errichtung von Bauvorhaben mbH (im Folgenden: Projekt-Gesellschaft) das Grundstück. Gemäß Nr. 2 dieses Vertrags steht der H-GmbH gegen die Projekt-Gesellschaft ein Rückübertragungsanspruch bezüglich einer Teilfläche zu, die zumindest teilweise mit der streitgegenständlichen Fläche übereinstimmt. Im Rahmen eines Grundstückstauschvertrags vom 30. Dezember 2002 trat die H-GmbH den genannten Rückübertragungsanspruch an die S-GmbH ab.

Mit notariellem Vertrag vom 29. November 2005 verzichtete die S-GmbH gegenüber der H-GmbH auf einen weiteren Rückübertragungsanspruch hinsichtlich einer Teilfläche, welcher ihr mit notariellem Vertrag vom 11. Juli 1994 durch die H-GmbH eingeräumt worden sein soll.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 20. Juni 2008 erwarb die Klägerin von der Projekt-Gesellschaft die streitgegenständliche Grundstücksfläche. Vor Abschluss des Kaufvertrags wies die S-GmbH die Projekt-Gesellschaft als seinerzeitige

Eigentümerin der streitgegenständlichen Grundstücksfläche darauf hin, dass sie von der geplanten Veräußerung an die Klägerin erfahren habe und dass sie beabsichtige, von dem ihr beziehungsweise der H-GmbH zustehenden Rückübertragungsanspruch an Teilflächen des Verkaufsobjekts zur Förderung des Beklagten Gebrauch zu machen.

In § 4 Abs. 4 des Kaufvertrags ist geregelt, dass der Kaufgegenstand an den Beklagten verpachtet sei, die Käuferin das Pachtverhältnis übernehme und es mit Wirkung ab dem Übergabetag mit allen Rechten und Pflichten des Verpächters fortsetze. Weiter sieht § 5 Nr. 1 Abs. 8 des Kaufvertrags vor, dass die Projekt-Gesellschaft eine Verzichtserklärung der H-GmbH in Bezug auf den Rückübertragungsanspruch aus dem notariellen Vertrag vom 12. Juli 1995 beizubringen habe.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2008 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, dass sie mit Erwerb der Fläche nunmehr in den Pachtvertrag eingetreten sei, weshalb künftige Pachtzahlungen direkt an sie geleistet werden sollten. Seit dem Jahr 2009 erhält die Klägerin von dem Beklagten die ursprünglich zwischen ihm und der S-GmbH vereinbarten Zahlungen.

Mit Schreiben vom 2. Januar 2017, dem Beklagten zugestellt am 3. Januar 2017, kündigte die Klägerin den Pachtvertrag zum 30. Juni 2017, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin.

Das Amtsgericht hat der auf Herausgabe der streitgegenständlichen Grundstücksfläche gerichteten Klage und dem Feststellungsantrag stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht unter teilweiser Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung.

I.

Das Landgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

Der Klägerin stehe kein Anspruch auf Räumung der Liegenschaft aus § 546 Abs. 1 i.V.m. § 578 BGB zu. Denn das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die Grundstücksfläche sei durch die Kündigung vom 2. Januar 2017 nicht beendet worden.

Die Klägerin sei infolge des Erwerbs des Grundstücks in analoger Anwendung von § 566 Abs. 1 BGB in den von der S-GmbH mit dem Beklagten begründeten Vertrag eingetreten, der eine wirksame Befristung im Sinne von §§ 578, 550 BGB enthalte, weshalb die ordentliche Kündigung vom 2. Januar 2017 unwirksam gewesen sei.

Der "Pachtvertrag" vom 18. Januar 2008 sei allerdings rechtlich als Mietvertrag über eine Grundstücksfläche zu qualifizieren. Denn der Vertrag enthalte keinerlei Regelungen, die auf eine Bewirtschaftung der Fläche oder das Ziehen von Früchten gerichtet seien. Dieser Mietvertrag sei in § 3 wirksam auf eine Mietdauer von mindestens zehn Jahren mit einer eingetretenen Verlängerung von weiteren zehn Jahren befristet worden, wodurch zugleich das Recht der Vermieterin zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen sei.

Die für die Wirksamkeit der Befristung erforderliche Schriftform sei gewahrt. Zwar sei die Grundstücksfläche in der Anlage des Vertrags nicht rot schraffiert hervorgehoben, sondern nur schwarz umrandet. Dadurch sei die Mietfläche aber auch für Außenstehende erkennbar. Darüber hinaus habe der Beklagte die Mietfläche bereits vor Abschluss des schriftlichen Mietvertrags seit dem Jahr 2006 genutzt, so dass auch aufgrund der tatsächlichen Nutzung bei Abschluss des Mietvertrags anhand der Skizze kein Zweifel bestehen könne, welche Fläche gemeint gewesen sei.

In diesen wirksam befristeten Mietvertrag sei die Klägerin in analoger Anwendung von § 566 Abs. 1 i.V.m. § 578 BGB eingetreten.

Der Bundesgerichtshof habe entschieden, dass bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar sei, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolge und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses habe.

Vorliegend sei der Mietvertrag nicht zwischen Eigentümer und Mieter, sondern durch einen Dritten abgeschlossen worden, dem das Objekt zur freien Nutzung mit Zustimmung des Eigentümers überlassen worden sei. Jedenfalls läge in der Aufnahme des Mietvertrags in den notariellen Kaufvertrag vom 20. Juni 2008 eine stillschweigende Gestattung dieses Vorgehens der S-GmbH durch die Eigentümerin.

Zwar könne nicht festgestellt werden, dass die Vermietung der Teilflächen durch die S-GmbH zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages allein im wirtschaftlichen Interesse der Projekt-Gesellschaft als Eigentümerin gelegen habe. Eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB sei aber dennoch gerechtfertigt. Denn zum Zeitpunkt der Veräußerung der vermieteten Immobilie hätten sowohl der Fortbestand des Mietverhältnisses als auch der Eintritt des Käufers in den bestehenden Mietvertrag im wirtschaftlichen Interesse des veräußernden Eigentümers sowie im zumindest ideellen Interesse des Vermieters gelegen und hätten auch dem Bestandsinteresse des Mieters entsprochen.

Da die streitgegenständliche Grundstücksfläche Bestandteil des Kaufvertrags geworden sei, habe es ersichtlich im Interesse der Projekt-Gesellschaft gelegen, dass der Mietvertrag mit dem Beklagten über die Veräußerung hinaus Bestand habe, da ersichtlich nur auf diese Weise die H-GmbH zu einem Verzicht auf den ihr zustehenden Rückübertragungsanspruch aus dem Vertrag vom 12. Juli 1995 zu bewegen gewesen sei. Dieser Rückübertragungsanspruch sei auch nicht durch den im Vertrag vom 29. November 2005 erklärten Verzicht der S-GmbH erloschen.

Die Projekt-Gesellschaft als Eigentümerin habe sich damit den durch den berechtigten Dritten im eigenen Namen abgeschlossenen Mietvertrag im Rahmen des Verkaufs ausdrücklich wirtschaftlich zu eigen gemacht. In dieser Konstellation sei eine analoge Anwendung von § 566 Abs. 1 BGB geboten, um dem Schutz des Mieters, der mit dieser Norm bezweckt werde, Genüge zu tun.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass der streitgegenständliche Vertrag trotz seiner Bezeichnung als Pachtvertrag mangels Überlassung der Grundstücksfläche zur Fruchtziehung rechtlich als Mietvertrag zu qualifizieren ist. Im Ausgangspunkt ebenfalls zutreffend ist es davon ausgegangen, dass § 566 Abs. 1 BGB vorliegend keine unmittelbare Anwendung finden kann, weil es an der hierfür notwendigen Personenidentität zwischen Veräußerer und Vermieter fehlt.

a) Gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 Satz 1 BGB tritt der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Eigentumsübergang entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat. Nach seinem Wortlaut findet § 566 Abs. 1 BGB allerdings nur dann Anwendung, wenn das vermietete Grundstück durch den Vermieter veräußert wird. Wie das Berufungsgericht richtig sieht, ist § 566 Abs. 1 BGB deshalb grundsätzlich nur bei Identität zwischen Vermieter und Veräußerer

unmittelbar anwendbar (Senatsurteil BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847 Rn. 15 mwN).

b) Danach sind die Voraussetzungen für eine unmittelbare Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Nach den getroffenen Feststellungen war Vermieterin der streitgegenständlichen Grundstücksfläche die S-GmbH; die Teilfläche wurde jedoch von der Projekt-Gesellschaft und damit von einer eigenständigen juristischen Person an die Klägerin veräußert.

2. Unzutreffend ist dagegen die Auffassung des Berufungsgerichts, im vorliegenden Fall sei § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, weil jedenfalls zum Zeitpunkt der Veräußerung der vermieteten Grundstücksfläche sowohl der Fortbestand der Vermietung als auch der Eintritt der Klägerin in den bestehenden Mietvertrag im wirtschaftlichen Interesse des veräußernden Eigentümers sowie zumindest im ideellen Interesse des Vermieters gestanden und dem Bestandsinteresse des Mieters entsprochen hätten.

a) Der in § 566 Abs. 1 BGB geregelte Eintritt des Erwerbers in ein bestehendes Mietverhältnis dient dem Schutz des Mieters, dem eine Wohnung, ein Grundstück (§ 578 Abs. 1 BGB) oder gewerblich genutzte Räume (§ 578 Abs. 2 Satz 1 BGB) aufgrund eines wirksamen Mietvertrags überlassen worden sind. Die ihm dadurch von seinem Vertragspartner eingeräumte Rechtsstellung - der berechtigte Besitz - soll ihm auch gegenüber einem späteren Erwerber des Grundstücks erhalten bleiben. Hierfür enthält § 566 Abs. 1 BGB eine - ausdrücklich auf die Veräußerung des vermieteten Grundstücks oder Grundstücksteils beschränkte - Durchbrechung des schuldrechtlichen Grundsatzes, wonach Rechte und Pflichten nur zwischen den am Schuldverhältnis beteiligten Personen entstehen. Sie legt dem Mietverhältnis für den Fall der Veräußerung des Mietgrundstücks eine gleichsam dingliche Wirkung bei, indem sie mit dem Übergang des Eigentums am vermieteten Grundstück auf den Erwerber auch die Vermieterrechte und -pflichten auf diesen übergehen lässt. Als Ausnahmenvorschrift ist § 566 Abs. 1 BGB daher eng auszulegen und nur anzuwenden, soweit der mit ihr bezweckte Mieterschutz dies erfordert (Senatsurteil vom 12. Oktober 2016 - XII ZR 9/15 - NJW 2017, 254 Rn. 24; vgl. auch BGH Urteile vom 22. Mai 1989 - VIII ZR 192/88 - NJW 1989, 2053 und BGHZ 141, 239 = NJW 1999, 2177, 2178 mwN). Der Ausnahmecharakter der Vorschrift steht jedoch hinsichtlich einer Erweiterung des Veräußerungsbegriffs oder der anderen Tatbestandsmerkmale der Norm einer Analogie nicht generell entgegen (Senatsurteil BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847 Rn. 33).

Neben dem Vorliegen einer planwidrigen Regelungslücke ist Voraussetzung für eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB die Vergleichbarkeit der Sachverhalte. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen

Abwägungsergebnis gekommen (Senatsurteil BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847 Rn. 34 mwN).

b) Auf dieser rechtlichen Grundlage hat der Senat entschieden, dass die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB dann vorliegen, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung des Eigentümers und in dessen alleinigem wirtschaftlichen Interesse erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat. Unter diesen Voraussetzungen ist nicht nur eine planwidrige Regelungslücke gegeben, sondern der zur Beurteilung stehende Sachverhalt ist auch mit dem vergleichbar, den der Gesetzgeber geregelt hat (Senatsurteil BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847 Rn. 26).

In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hatte der frühere Eigentümer des Grundstücks zur Vermietung seiner Immobilie eine Grundstücksgesellschaft errichtet und dieser das Eigentum an dem Grundstück übertragen. Zusätzlich hatte er eine Grundbesitz- und Handelsgesellschaft gegründet, die auf Anweisung der Grundstücksgesellschaft die Mietverträge über die Immobilie abgeschlossen hatte. Die Grundstücksgesellschaft hatte die Immobilie auch verwaltet und die Mieten eingezogen. Unter diesen Umständen war es ausnahmsweise gerechtfertigt, den Mietvertrag in entsprechender Anwendung der §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 1 BGB so zu behandeln, als habe die veräußernde Grundstücksgesellschaft die Mietverträge abgeschlossen (Senatsurteil BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847 Rn. 42).

Denn der Gesetzeszweck des § 566 Abs. 1 BGB greift nicht nur dann, wenn das Mietobjekt unmittelbar vom Eigentümer des Mietobjekts vermietet wird, sondern auch dann, wenn ein Nichteigentümer den Mietvertrag im eigenen Namen, aber im wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers abschließt. Das Interesse des Mieters, nach einem Wechsel der Eigentumsverhältnisse unbeeinträchtigt die angemieteten Wohn- oder Geschäftsräume weiter nutzen zu können, besteht unabhängig davon, ob er den Mietvertrag mit dem Eigentümer selbst oder einer anderen Person abgeschlossen hat, die hierbei für den Eigentümer mit dessen Wissen und Einverständnis tätig geworden ist (Senatsurteil BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847 Rn. 36 f.).

Um bei der Veräußerung eines vermieteten Grundstücks das fehlende Identitätserfordernis durch eine entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB überwinden zu können, darf allerdings nicht allein das Besitzschutzinteresse des Mieters in den Blick genommen werden. Die für eine Analogie notwendige Vergleichbarkeit der Interessenlagen wird erst dann erreicht, wenn der Eigentümer bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise gleichsam als Vermieter angesehen werden kann. Dann ist es gerechtfertigt, dass er den von einem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag gegen sich gelten lassen muss und er sein Eigentum nur mit einem Mietvertrag "belastet" veräußern kann, an dessen Abschluss er nicht selbst beteiligt war (Günter WuM 2013, 264, 270). Deshalb kommt bei

Nichterfüllung des Identitätserfordernisses eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB etwa dann in Betracht, wenn der Eigentümer zur Vermietung seines Grundstücks einen Hausverwalter einsetzt oder als einer von mehreren Eigentümern oder als Alleingesellschafter einer GmbH den Mietvertrag schließt (vgl. BeckOGK/Harke [Stand: 1. Oktober 2021] BGB § 566 Rn. 20). Nutzt der Eigentümer, statt selbst den Mietvertrag abzuschließen, eine formale rechtliche Konstruktion, um nicht selbst als Vermieter in Erscheinung zu treten, ist es gerechtfertigt, ihn im Rahmen des § 566 BGB so zu behandeln, als habe er den Mietvertrag selbst abgeschlossen. Dadurch wird auch verhindert, dass der Eigentümer, um den von § 566 Abs. 1 BGB gewährten Mieterschutz zu umgehen, nicht selbst den Mietvertrag abschließt, sondern eine dritte Person einschaltet, die formal als Vermieter auftritt, letztlich aber allein im Interesse des Eigentümers handelt (Senatsurteil BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847 Rn. 37).

Die bloße Zustimmung oder das Einverständnis des Eigentümers zur Vermietung seines Grundstücks durch einen Dritten oder die spätere Genehmigung des durch einen Nichteigentümer abgeschlossenen Mietvertrags reichen hingegen nicht aus, um eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB zu rechtfertigen (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 14. Aufl. § 566 BGB Rn. 68). Denn nur durch eine Beschränkung der analogen Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auf die Fälle, in denen der Dritte nicht nur mit Zustimmung des Eigentümers, sondern auch in dessen wirtschaftlichem Interesse handelt, wird gewährleistet, dass bei einer bloßen Untervermietung eine entsprechende Anwendung der Vorschrift ausscheidet. Bei der Untervermietung gestattet der Eigentümer zwar dem Hauptmieter auch, das Mietobjekt weiterzuvermieten. Der Abschluss des Untermietvertrags erfolgt jedoch nicht im Interesse des Eigentümers, sondern stellt eine besondere Art der Nutzung der Mietsache durch den Hauptmieter dar (Senatsurteil BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847 Rn. 40).

c) Auf dieser rechtlichen Grundlage ist die Annahme des Berufungsgerichts, § 566 Abs. 1 BGB sei im vorliegenden Fall entsprechend anwendbar, rechtsfehlerhaft. Die für eine analoge Anwendung der Vorschrift erforderliche Vergleichbarkeit der Sachverhalte ist nicht gegeben.

Nach den getroffenen Feststellungen lagen der Abschluss des Mietvertrags und die Durchführung des Mietverhältnisses nicht im alleinigen wirtschaftlichen Interesse der Projekt-Gesellschaft als veräußernde Eigentümerin. Sie hatte die S-GmbH weder mit der Vermietung der Flächen beauftragt noch ist festgestellt, dass sie überhaupt in die Vermietung an den Beklagten eingewilligt hätte. Ihr flossen während der gesamten Mietzeit keine Mietzahlungen zu. Sie hat auch keine anderen wirtschaftlichen Vorteile aus dem Mietverhältnis erhalten. Es liegt hier also kein bloß formales Auseinanderfallen von Vermieter- und Eigentümerstellung vor. Die S-GmbH ist bei Abschluss des Mietvertrags auch bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht für die Projekt-Gesellschaft aufgetreten.

Das wirtschaftliche Interesse der Projekt-Gesellschaft, das das Berufungsgericht für eine entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB herangezogen hat, bestand allein darin, dass zum Zeitpunkt der Veräußerung der streitgegenständlichen Fläche an die Klägerin der Mietvertrag fortbesteht, um einer möglichen Ausübung des Rückgewähranspruchs durch die H-GmbH zu begegnen. Wie die Revision zutreffend ausführt, hatte die Projekt-Gesellschaft damit rechtlich betrachtet zum Zeitpunkt der Veräußerung der Grundstücksfläche lediglich ein Interesse am Eintritt der Rechtsfolge des § 566 Abs. 1 BGB. Dies genügt für eine analoge Anwendung der Vorschrift aber nicht.

Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung führt auch die Regelung in § 4 Abs. 4 des Grundstückskaufvertrags vom 20. Juni 2008 zu keiner anderen Beurteilung. In dieser Vertragsbestimmung haben die Kaufvertragsparteien zwar vereinbart, dass die Käuferin das Pachtverhältnis übernehmen und es mit Wirkung ab dem Übergabetag mit allen Rechten und Pflichten des Verpächters fortsetzen soll. Dies zeigt aber ebenfalls nur, dass die Kaufvertragsparteien zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags im Hinblick auf eine mögliche Ausübung des Rückgewähranspruchs durch die H-GmbH ein Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hatten.

3. Nach den rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen ist die Klägerin auch nicht im Wege einer rechtsgeschäftlichen Vertragsübernahme in den zwischen der S-GmbH und dem Beklagten abgeschlossenen Mietvertrag vom 18. Januar 2008 eingetreten. Zwar enthält § 4 Abs. 4 des Grundstückskaufvertrags vom 20. Juni 2008 eine Verpflichtung der Klägerin zur Übernahme und Fortsetzung des Mietverhältnisses. Für eine rechtsgeschäftliche Übernahme des Mietvertrags genügt dies jedoch nicht. Nach allgemeiner Meinung ist die Vertragsübernahme ein einheitliches Rechtsgeschäft, das der Zustimmung aller Beteiligten bedarf. Dabei kann die Vertragsübernahme als dreiseitiger Vertrag oder durch Vertrag zwischen zwei Beteiligten geschlossen werden, der durch den dritten Beteiligten genehmigt wird (Senatsurteil vom 30. Januar 2013 - XII ZR 38/12 - NJW 2013, 1083 Rn. 19 mwN). Erforderlich ist jedoch stets die Beteiligung der ursprünglichen Mietvertragsparteien. Daran fehlt es im vorliegenden Fall, weil die S-GmbH als Vermieterin der Grundstücksfläche weder an dem Grundstückskaufvertrag vom 20. Juni 2008 beteiligt war, noch nachträglich - auch nicht durch schlüssiges Verhalten - der Vertragsübernahme zugestimmt hat. Soweit die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung die Auffassung vertreten hat, die Regelung in § 4 Abs. 4 des Grundstückskaufvertrags könne ähnlich einem Vertrag zugunsten Dritter verstanden werden, führt auch dies nicht zu einem Übergang des Mietverhältnisses auf die Klägerin. Zwar ist es möglich, dass ein Vermieter in einem Grundstückskaufvertrag mit dem Erwerber eine Vereinbarung zugunsten seines Mieters trifft, die rechtlich als ein Vertrag zugunsten Dritter i.S.v. § 328 Abs. 1 BGB zu qualifizieren ist (vgl. etwa BGH Urteil vom 14. November 2018 - VIII ZR 109/18 - NZM 2019, 209 Rn. 26). Eine vollständige Vertragsübernahme kann auf diese Weise jedoch nicht erreicht werden.

Daher kann dahinstehen, ob der Mietvertrag vom 18. Januar 2008 im Hinblick auf die Bestimmbarkeit des Mietgegenstands den Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform nach §§ 550 Satz 1, 578 Abs. 2 Satz 1 BGB genügt und vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer ordentlich gekündigt werden konnte.

Allerdings ist - wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat - zwischen der Klägerin und dem Beklagten konkludent ein Mietvertrag zustande gekommen, indem die Klägerin dem Beklagten die Grundstücksfläche seit 2009 überlassen und der Beklagte die Miete an die Klägerin gezahlt hat. Dieser eigenständige konkludente Mietvertrag ist entgegen §§ 550 Satz 1, 578 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht schriftlich abgeschlossen worden, so dass er für unbestimmte Zeit galt und ordentlich kündbar war. Er wahrte auch nicht etwa deswegen die Schriftform der §§ 578, 550 BGB, weil er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form niedergelegten Vertragsbedingungen konkludent abgeschlossen worden ist (vgl. dazu Senatsurteil vom 17. Juni 2015 - XII ZR 98/13 - NJW 2015, 2648 Rn. 33). Denn im Gegensatz zu dem genannten Senatsurteil liegt hier schon keine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vor.

Der konkludent abgeschlossene Mietvertrag wurde von der Klägerin wirksam gemäß § 580 a Abs. 1 Nr. 3 BGB zum 30. Juni 2017 gekündigt. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung war die Kündigung durch die Klägerin auch nicht treuwidrig. Die Klägerin hat zwar über Jahre hinweg entsprechend ihrer in § 4 Abs. 4 des Grundstückskaufvertrags übernommenen Verpflichtungen das Mietverhältnis mit dem Beklagten fortgesetzt. Aus diesem Umstand lässt sich jedoch nicht herleiten, der Beklagte hätte darauf vertrauen können, dass die Klägerin nicht von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch macht, die das Gesetz vorsieht, wenn die Schriftform nicht eingehalten ist. Nur ausnahmsweise, wenn die Unwirksamkeit der vereinbarten langfristigen Vertragsdauer zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, sich auf den Formmangel zu berufen. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treupflichtverletzung schuldig gemacht hat (vgl. Senatsurteil vom 9. April 2008 - XII ZR 89/06 - NJW 2008, 2181, 2183 mwN). Für einen solchen Ausnahmefall liegen hier jedoch keine Anhaltspunkte vor.

Die Klägerin kann daher von dem Beklagten gemäß § 546 BGB Herausgabe der streitgegenständlichen Grundstücksfläche verlangen. Zudem ist auch das Feststellungsbegehren der Klägerin begründet (vgl. OLG Celle BB 1978, 576; OLG Düsseldorf ZMR 2011, 282 f.).

III.

Das angefochtene Urteil ist mithin aufzuheben. Der Senat kann nach § 563 Abs. 3 ZPO in der Sache abschließend entscheiden. Da die Klage aufgrund des vom

Berufungsgericht erschöpfend festgestellten Sachverhalts begründet ist, ist das amtsgerichtliche Urteil wiederherzustellen.

Dose Schilling Günter

Nedden-Boeger Guhling