

Anmerkung:

1. Wieder einmal ging es um einen in fremdem Eigentum stehenden „Nebenraum“ (hier: Kellerraum) einer vermieteten Wohnung. Der Sachverhalt ist kurz wie folgt zu skizzieren: Im Jahr 1974 mieteten die Beklagten vom Eigentümer des Hauses eine Wohnung mit Kellerraum, und zwar die jetzige Wohnung Nr. 104. Im Jahr 1988 wurde das Haus durch den Eigentümer gem. § 8 WEG in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Auch die Kellerräume wurden in Sondereigentum überführt, wobei allerdings die vorher bestehende Zuordnung nicht berücksichtigt wurde: So kam es, dass der zur Wohnung Nr. 104 gehörende Kellerraum Sondereigentum der jeweiligen Eigentümer von Wohnung Nr. 118 wurde.<sup>1</sup> Die Erwerber der Wohnung Nr. 118 verlangten mit der vom LG Bonn entschiedenen Klage die Herausgabe des Kellerraums von den Beklagten.

2. Die Kläger waren Eigentümer des Kellerraumes, die Beklagten dessen Besitzer. Den Kellerraum hatten sie zwar gemietet, aber nicht vom Eigentümer. Dem Eigentümer des Kellerraums konnten sie also prima facie kein Recht zum Besitz gem. § 986 BGB entgegenhalten, so dass die Voraussetzungen für eine Herausgabe gem. § 985 BGB an sich vorlagen. Zu berücksichtigen war aber § 571 BGB, wonach sich die Rechtsstellung des Mieters durch eine Veräußerung des Mietobjekts nicht verschlechtern darf. Ohne die Teilung des Hauses und die anschließende Veräußerung der Wohnungen und Nebenräume hätte den Beklagten nämlich während des laufenden Mietvertrags niemand den Besitz am Kellerraum streitig machen können. Das LG Bonn hat deshalb zu Recht entschieden, dass die Kläger „das Besitzrecht der Beklagten gegen sich gelten lassen müssen“.

3. Das LG Bonn ließ dahin stehen, ob dieses Ergebnis daraus folge, dass die Kläger gem. § 571 BGB in den Mietvertrag mit den Beklagten eingetreten seien. Das muss indes nicht dahin stehen, sondern bejaht werden: Wenn Teile des Mietobjekts an verschiedene Erwerber veräußert werden (wie hier: die Wohnung an einen Erwerber, der Kellerraum an einen anderen), war und ist es praktisch unumstritten, dass alle beteiligten Erwerber gem. § 571 BGB gemeinschaftlich in den einheitlichen Mietvertrag (über Wohnung und Kellerraum) eintreten.<sup>2</sup> Die Vermieterstellung des Erwerbers (oder der Erwerber) des Kellerraumes ist genau deshalb erforderlich, weil ihnen der Mieter sonst nicht sein vertragliches Besitzrecht entgehen könnte.

---

<sup>1</sup> Dass bei der WEG-mäßigen Aufteilung von Dachböden und Kellern aus Schlamperei oder Geldknappheit keine Rücksicht auf die aus den laufenden Mietverträgen sich ergebenden Besitzständen genommen wird, ist leider keine Seltenheit und führte zu dem bekannten Problem der sog. Umwandlungsfälle und einer ganzen Reihe von Gerichtsentscheidungen. Dazu ausführlich *Verf.*, Die Reichweite des § 571 BGB bei Veräußerung einer vermieteten Eigentumswohnung, ZMR 1999, 65 ff, insbes. S. 368 Ziff. 5, und noch nachfolgend im Text.

<sup>2</sup> KG, Vorlagebeschluss vom 01.10.1998 – 8 RE-Miet 7241/97 -, ZMR 1999, 246, 248 r. Sp.; *Bub/Treier/Heile*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. 1999, II Rn. 862; ebenso der BGH mit dem im Text noch zu besprechenden Rechtsentscheid vom 28.04.1999.

Streitig war bis vor kurzem lediglich, wie weit die Rechtsfolgen eines derartigen Eintritts aller Erwerber in den Mietvertrag im Einzelnen gehen sollten. Eine teilweise ausufernde Rechtsprechung folgte daraus früher nämlich, dass der Erwerber der Wohnung ohne Zustimmung der Erwerber des „Nebenraumes“ keine den Mietvertrag betreffenden Rechtshandlungen mehr vornehmen könne. Dem hat der BGH mit Rechtsentscheid vom 28.04.1999<sup>3</sup> einen Riegel vorgeschoben und entschieden, dass der Erwerber der Eigentumswohnung deren „alleiniger Vermieter“ werde und demnach beispielsweise auch alleine das Mietverhältnis kündigen könne. Damit hatte der BGH einerseits ein schon lange schwelendes Problem praxisfreundlich und vernünftig gelöst, andererseits aber mit der Betonung der „alleinigen Vermieterstellung“ neue Verunsicherung ausgelöst. Denn wenn der Erwerber der Wohnung „alleiniger Vermieter“ wird, scheint der Erwerber des „Nebenraumes“ nicht Vermieter zu werden und könnte ihm der Mieter sein Besitzrecht am Nebenraum doch wieder nicht entgegenhalten.<sup>4</sup> Dieses Ergebnis wollte der BGH freilich gerade ausschließen und hat deshalb in den Gründen des Rechtsentscheids besonders hervorgehoben, dass der Erwerber eines Nebenraumes an das vertragliche Besitzrecht des Mieters gem. § 986 BGB gebunden sein soll.<sup>5</sup> Mehr Wirkung als diese Bindung soll § 571 BGB aber nicht haben, denn – so der BGH – eine weiter gehende Wirkung sei vom Schutzzweck der Vorschrift nicht gefordert und würde das Mietverhältnis aus rein formellen Gründen unnötig verkomplizieren.

4. Fazit ist und bleibt also, dass der Mieter einer Wohnung mit „Nebenraum“ letzteren auch dann weiterhin nutzen kann, wenn der Nebenraum nach Abschluss des Mietvertrags in das Eigentum einer anderen Person als des Wohnungsvermieters übergeht. Dass der Vermieter (der Wohnung und des ihm nicht gehörenden Nebenraums) den auf den Nebenraum entfallenden Teil des Mietzinses unter dem Aspekt der ungerechtfertigten Bereicherung an den Eigentümer des Nebenraumes auskehren sollte, steht auf einem anderen Blatt und war nicht Gegenstand des vorliegend entschiedenen Falles.

---

<sup>3</sup> VIII ARZ 1/98, ZMR 1999, 546 ff. Diesen Rechtsentscheid hat das LG Bonn vorliegend nicht berücksichtigt, jedenfalls nicht erwähnt, geht damit aber im Ergebnis konform.

<sup>4</sup> So die Kritik von *Riecke* in WuM 1999, 500 f; dazu auch *Verf.* in WE 2000, 106 f.

<sup>5</sup> BGH a.a.O. (Fn. 3) S. 549, lit. b). In dem vom BGH entschiedenen Fall ging es zwar um einen im *Gemeinschaftseigentum* stehenden Kellerraum (und nicht wie vorliegend um einen in fremdem *Sondereigentum* stehenden), aber das macht unter dem Gesichtspunkt des § 571 BGB für den Mieter keinen Unterschied.