OLG München, Endurteil v. 06.03.2025 – 14 U 3532/24 e

Titel:

Konkludenter Mietvertrag über die Nutzung des Grundstücks

Normenkette:

BGB § 125, § 126, § 535 Abs. 1 S. 1, § 546, § 557a Abs. 1, § 566

Leitsätze:

1. Ein Vertrag über die Nutzung eines Grundstücks, der im Zusammenhang mit einem Verkauf abgeschlossen wird und eine Nutzungsentschädigung vorsieht, stellt keinen Mietvertrag dar, sondern ein Nutzungsverhältnis sui generis. Die Verwendung des Begriffes der "Nutzungsentschädigung" legt es nahe, dass dieser gewählt wurde, um die Besonderheit des zwischen den Parteien neben dem Kaufvertrag abgeschlossenen Vertrages in Abgrenzung zu einer mietrechtlichen Vereinbarung deutlich zu machen. (Rn. 22 – 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Aus der Gesamtschau aller Umstände, insbesondere der Interessenlage und der über viele Jahre geübten Praxis zwischen den Parteien, kann konkludent ein Mietvertrag über die Nutzung des Grundstücks zustande kommen, der an die Stelle der Nutzungsvereinbarung tritt. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die betragsmäßig bestimmte Erhöhung des geschuldeten Mietzinses zu einem bestimmten Zeitpunkt stellt eine sog. Staffelmiete iSd § 557a BGB dar. Es genügt auch eine einmalige Erhöhung. Eine solche Staffelmietvereinbarung bedarf gem. § 557a Abs. 1 BGB der Schriftform, § 126 BGB. (Rn. 45 – 46) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Kaufvertrag, Mietvertrag, Kaufpreiszahlung, Zahlung, Zustimmung, Nebenkostenabrechnung, Auslegung, Vereinbarung, Vertrag, Anlage, betrug, Nutzung, Herausgabe, Nebenkosten, Zug um Zug, Zahlung des Kaufpreises, analoge Anwendung, Nutzungsverhältnis sui generis, Räumungsklage, Nutzungsentschädigung, Staffelmiete, Kündigungsgründe, Besitzrecht, Dauerschuldverhältnisse, Grundstückskaufvretrag

Vorinstanz:

LG Kempten, Endurteil vom 18.10.2024 – 22 O 193/24

Fundstellen:

ZMR 2025, 1065

LSK 2025, 6461

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) vom 18.10.2024, Az. 22 O 193/24, wird zurückgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Dieses Urteil und das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf bis zu 35.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten um die Räumung und um Zahlungen für die Nutzung eines Einfamilienhauses.

2
Der nach den Feststellungen des Landgerichts Kempten (Allgäu) unstreitige Sachverhalt lässt sich wie folgt kurz zusammenfassen:

3
Die miteinander verheirateten Beklagten bewohnen das Einfamilienhaus [Anschrift]. Der Beklagte zu 2) befand sich mehrere Jahre in Haft, aus der er ca. 2020 entlassen wurde.

4
Die Beklagte zu 1) war ursprünglich Eigentümerin des Hauses, verkaufte es aber 2012 an die I##-GmbH (im Folgenden [„GMBH"]). In diesem Kaufvertrag wurde dem Beklagten zu 2) ein Ankaufsrecht eingeräumt. Die GMBH wiederum veräußerte das Haus im Jahr 2013 mit notariellem Kaufvertrag (Anlage K1) an den Kläger. Dieser ist Rechtsanwalt und der Schwager der Beklagten zu 1). Das Ankaufsrecht des Beklagten zu 2) wurde mit dessen Zustimmung gelöscht.

5
Im Vertrag zwischen der Käuferin GMBH und der Beklagten zu 1) ist u.a. Folgendes geregelt (s. S. 15 f. Anlage K1):

„3. Räumung, Nutzungsentschädigung:

a) Der Verkäufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt […] bis 30.09.2015 vollständig zu räumen, d.h alle derzeit im Vertragsobjekt befindlichen, nicht mitverkauften beweglichen Gegenstände zu entfernen. Der Verkäufer verzichtet ab diesem Zeitpunkt auf jeden Räumungsschutz, soweit gesetzlich zulässig.

b) Vom Tage der Zahlung des Kaufpreises an bis zur vollständigen Räumung des Vertragsobjektes hat der Verkäufer dafür eine monatliche Nutzungsentschädigung (ohne Nebenkosten) in Höhe von 1.250,- € zu bezahlen.

Die Nutzungsentschädigung ist jeweils zum dritten Werktag eines Monats im voraus fällig.

Soweit die Nutzung nicht den gesamten Monat erfasst, ist die Nutzungsentschädigung nur anteilig zu bezahlen.

c) Soweit der Verkäufer mit der Nutzungsentschädigung für zwei Monate im Verzug ist, verpflichtet er sich, das Vertragsobjekt unverzüglich zu räumen. Für diesen Fall entfällt die Nutzungsvereinbarung; Schadensersatzansprüche des Käufers bleiben vorbehalten.

d) Ist die Räumung am 30.09.2015 noch nicht erfolgt, so erhöht sich die vorgenannte Nutzungsentschädigung für jeden angefangenen Monat der späteren Räumung um 1.000,-€ auf monatlich 2.250,- €.

e) Zusätzlich zu dieser Nutzungsentschädigung hat der Verkäufer bis zum Tage der Räumung alle Verbrauchskosten wie Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr etc. zu bezahlen.

f) Der Verkäufer hat den derzeitigen Zustand des Vertragsgegenstandes bis zur Besitzübergabe zu erhalten, ausgenommen gewöhnliche Abnutzung. Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist der Verkäufer zu Schönheitsreparaturen verpflichtet.

g) Der Verkäufer – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Räumung, zur Besitzübergabe sowie zur Zahlung der Nutzungsentschädigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung bedarf es nicht des Nachweises der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen."

6
Auf diese Regelungen nimmt der Vertrag zwischen der GMBH und dem Kläger (Anlage K1) Bezug. Es heißt dort unter Nummer V. Nummer 2 wie folgt:

"2. Räumung, Nutzungsentschädigunq:

Der Käufer tritt hiermit ab Besitzübergabe anstelle des Verkäufers in alle sich aus Nr. V. 3. der in Nr. I. 2. bezeichneten Kaufvertragsurkunde ergebenden Verpflichtungen ein; alle Rechte und Ansprüche daraus

werden an den Käufer abgetreten Zug um Zug mit Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsumschreibung; im Innenverhältnis der Parteien stehen die Rechte, insbesondere die Nutzungsentschädigung, dem Käufer ab Kaufpreiszahlung zu.

Das Räumungsrisiko trägt allein der Käufer, worüber sich die Beteiligten ausdrücklich einig sind“.

7
Die Beklagte zu 1) leistete bezüglich der Immobilie Zahlungen an den Kläger, weitere Zahlungen erfolgten durch den Schwager der Beklagten zu 1), […]. Der Gesamtzahlbetrag betrug über Jahre monatlich 1.250,- € zuzüglich Nebenkosten entsprechend der Vereinbarung. Es kam bezüglich der Zahlungen immer einmal wieder zu Diskussionen zwischen den Parteien und zu entsprechendem Schriftverkehr; hierzu wird im Einzelnen auf die durch die Parteien insoweit vorgelegten Anlagen, insbesondere das durch den Kläger vorgelegte Schreiben vom 06.07.2019 in der Anlage K5, sowie die von den Beklagten vorgelegten Anlagen B1, B4 bis B7 verwiesen.

8
Ab November 2022 erhielt der Kläger monatlich 1.500,- € zuzüglich 150,- € Nebenkosten, nachdem er dies mit Schreiben vom 15.08.2022 so gefordert hatte (Anlage B1). Mit Schreiben vom 18.11.2023 forderte der Kläger die Beklagte zu 1) unter Verweis auf den notariellen Vertrag zwischen ihr und der GMBH auf, ab 01.12.2023 monatlich 2.250,- € zzgl Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 150,- € (mithin insgesamt 2.400,- €) zu zahlen (Anlage K9). Die Nebenkostenvorauszahlung sollte ab dem 01.02.2024 gemäß dem Schreiben des Klägers vom 06.02.2024 200,- € betragen (Anlage B2).

9
Für Februar 2023 wurde von Seiten der Beklagten ein Betrag in Höhe von 482,90 € nicht gezahlt und erst am 12.12.2024 zzgl. Zinsen entrichtet. Auch ab Dezember 2023 erhöhte die Beklagtenseite die Zahlungen an den Kläger nicht auf den Betrag von 2.250,- € zuzüglich 200,- € Nebenkosten; vielmehr wurden weiter monatlich insgesamt 1.700,- € überwiesen.

10
Mit Schreiben vom 06.02.2024 (Anlage B2) erklärte der Kläger gegenüber der Beklagten zu 1) die fristlose Kündigung des „Nutzungsverhältnisses“ und forderte sie auf, das Haus bis zum 28.02.2024 herauszugeben sowie die rückständigen Zahlungen und den Rückstand aus der Nebenkostenabrechnung 2023 unverzüglich zu begleichen. Der Kläger kündigte zudem noch gemäß § 543 Abs. 2 Nummer 3 a BGB wegen Zahlungsverzuges, gemäß § 543 Abs. 2 Nummer 2 BGB wegen Vernachlässigung des Objekts und gemäß § 543 Abs. 3 Nummer 1 BGB wegen wiederholter unpünktlicher Zahlung trotz mehrfacher Abmahnung und Kündigungsandrohung fristlos und hilfsweise ordentlich zum frühestmöglichen Zeitpunkt.

11
Das Landgericht ist unter Würdigung der zahlreichen vorgerichtlichen eigenen Einlassungen des Klägers vom Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen den Parteien zu einem monatlichen Mietzins von zuletzt 1.500,- € zuzüglich Nebenkosten ausgegangen. Einen Zahlungsrückstand der Beklagten habe es demnach nicht gegeben, auch im Übrigen seien keine Kündigungsgründe ersichtlich. Es hat der Klage nur zu einem geringen Teil stattgegeben und wie folgt tenoriert:

„1. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt an den Kläger 482,90 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 04.02.2023 zu bezahlen.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.“

12
Gegen dieses ihm am 21.10.2024 zugestellte Urteil hat der Kläger unter dem 22.10.2024 Berufung eingelegt, die er mit weiterem Schriftsatz vom 18.10.2024, eingegangen beim Oberlandesgericht München am selben Tag, begründet hat.

13
Mit Schreiben vom 05.12.2024 (nicht nummerierte K-Anlagen) kündigte der Kläger der Beklagten zu 1) erneut (fristlos, hilfsweise ordentlich) sowie hilfsweise auch gegenüber dem Beklagten zu 2) und forderte die Herausgabe des Hauses bis zum 15.12.2024. Eine Zahlung für Dezember ging in Höhe von 1.700,- € am 09.12.2024 ein, eine weitere Zahlung für den Ausgleich der Nebenkostenabrechnung in Höhe von 164,65 €

erfolgte am 12.12.2024 auf das klägerische Konto. Auch die vom Landgericht ausgeurteilten 482,90 € wurden mittlerweile bezahlt.

14
Im Wesentlichen beruft sich der Kläger darauf, dass zwischen ihm und den Beklagten kein Mietvertrag zustande gekommen sei. Vielmehr rührten die von ihm geltend gemachten Rechte aus dem insoweit abgetretenen Vertrag zwischen der Beklagten zu 1) und der GMBH her. Aus seinen zahlreichen E-Mails gehe deutlich hervor, dass er auf diese Rechte zu keinem Zeitpunkt verzichtet habe.

15
Der Kläger beantragt daher zuletzt:

1. Das am 18.10.2024 verkündete Urteil des LG Kempten 22 O 193/24 wird abgeändert.

2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, das Einfamilienhaus …, bestehend aus Wohn-Esszimmer im EG, Küche im EG, Diele im EG, WC im EG, Flur im EG, Abstellraum im EG, 1 Gästezimmer im EG mit Bad, Schlafzimmer mit Ankleide im OG, 1 Kinderzimmer im OG, 1 Bad im OG, 1 Abstellraum im OG, 1 Galerie im OG, Waschküche im Keller, Vorratsraum im Keller, 3 Kellerräume, 1 Heizraum im Keller, Doppelgarage zu räumen und an den Kläger herauszugeben;

3. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt an den Kläger € 3.750,- nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 750 seit dem 06.12.2023, aus weiteren € 750 seit dem 05.01.2024, aus weiteren € 750 seit dem 06.02.2024, aus weiteren € 750 seit dem 06.03.2024 und aus weiteren € 750 seit dem 05.04.2024 zu bezahlen.

16
Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

17
Sie berufen sich auf den Abschluss eines eigenen Mietvertrages mit dem Kläger, dem kein Kündigungsgrund zur Seite stehe. Eine Räumung könne er schon deshalb nicht verlangen, weil es zwischen den Parteien eine Einigung gegeben habe, den Beklagten das Haus zum Rückkauf anzubieten. Dies habe er nicht getan.

18
Der Senat hat am 06.02.2025 mündlich verhandelt. Der Kläger gab in seiner persönlichen Anhörung an, mittlerweile einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über das Haus mit einem Dritten abgeschlossen zu haben. Eine Eigentumsübertragung sei aber noch nicht erfolgt.

19
Hinsichtlich aller Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen, das erstinstanzliche Urteil sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 06.02.2025 ergänzend Bezug genommen.

II.

20
Dem Kläger steht gegen die Beklagte zu 1) kein Anspruch auf Zahlung des zuletzt nurmehr geltend gemachten Betrages zu. Der Zahlungsanspruch des Klägers gegen die Beklagte zu 1) setzte voraus, dass zwischen ihnen ein Vertrag zustande gekommen ist, in dem die vom Kläger geltend gemachte Erhöhung wirksam vereinbart wurde bzw. diese sonst zulässig ist. Dies ist nicht der Fall.

1. Ursprüngliches Vertragsverhältnis Beklagte zu 1) – GMBH

21
Unstreitig hat die Beklagte zu 1) das in ihrem Alleineigentum stehende Haus an die GMBH veräußert und mit dieser zugleich Vereinbarungen für den Fall der weiteren Nutzung des Hauses durch sie selbst getroffen (Anlage K1, dort in Auszügen auf Seite 15 f). Diese Vereinbarungen stellen bei der erforderlichen tatrichterlichen Gesamtabwägung aller relevanten Umstände (s. hierzu nur BGH, Urteil vom 20.09.2017, VIII ZR 279/16) zur Überzeugung des Senats aber keinen Mietvertrag i.S.d. §§ 535 ff BGB, wegen der

Entgeltlichkeit keine Leihe und wegen des enormen wirtschaftlichen Werts der Immobilie auch kein bloßes Gefälligkeitsverhältnis dar, sondern Vereinbarungen über ein Nutzungsverhältnis sui generis.

22
a) Gegen einen Mietvertrag spricht zum einen die konkrete Bezeichnung, die im notariellen Vertrag gewählt wurde: Im Vertrag ist durchgehend von einer „Nutzungsentschädigung“ und gerade nicht von einer „Miete“ die Rede. Dabei verkennt der Senat nicht, dass eine Räumungsverpflichtung in einem Mietvertrag über Wohnräume gemäß § 794 Abs. 1 Nummer 5 ZPO überhaupt nicht wirksam vereinbart werden könnte. Angesichts des Umstandes, dass die Vereinbarung im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages vor einem Notar mit entsprechend hoher Qualifikation abgeschlossen wurde, der sich der mit seinem Amt verbundenen Verantwortung in besonderem Maße bewusst sein dürfte und tagtäglich Vertragsentwürfe erarbeitet und beurkundet, geht der Senat nicht von einer bewusst gewählten plumpen Umgehung des gesetzlichen Verbots des § 794 Abs. 1 Nummer 5 ZPO aus, sondern vielmehr davon, dass der Begriff der „Nutzungsentschädigung“ gewählt wurde, um die Besonderheit des zwischen den Parteien neben dem Kaufvertrag abgeschlossenen Vertrages in Abgrenzung zu einer mietrechtlichen Vereinbarung deutlich zu machen.

23
b) Dafür spricht zum anderen der enge Zusammenhang mit dem eigentlichen Ziel dieses Teils des notariellen Vertrages, nämlich der Räumung des verkauften Grundstücks. Diese wird in Nummer V.3 des Vertrages zwischen der Beklagten zu 1) und der GMBH in der Überschrift als erste genannt und unterstreicht damit die Priorität dieses Punktes. Es folgt sodann auch nicht der Begriff der „Nutzung“ oder eines „Nutzungsrechts“, sondern der „Nutzungsentschädigung“. Es ging den Parteien also gerade nicht darum, der Beklagten zu 1) explizit ein Nutzungsrecht im Notarvertrag an dem verkauften Grundstück einzuräumen, sondern darum zu regeln, dass

- sie das Grundstück zu räumen hat (Nummer V.3. lit. a) des Notarvertrages)

- und zwar spätestens bis zum 30.09.2015,

- sie aber bis dahin nicht (zu Lasten des Käufers, also der GMBH) umsonst das Haus nutzen darf, sondern einen bestimmten Betrag (nämlich zunächst 1.250,- €/ Monat; Nummer V. 3. lit. b) des Notarvertrages) zu entrichten hat, eben als Entschädigung dafür, dass die Käuferin GMBH während dieser Zeit keine Nutzungen ziehen kann, obwohl diese durch Zahlung des Kaufpreises und damit regelmäßig einhergehender Kreditverbindlichkeiten erhebliche eigene finanzielle Belastungen eingegangen ist.

24
c) Den lediglich transitorischen Zweck dieses Teils der vertraglichen Vereinbarung unterstreicht des Weiteren die massive Erhöhung der Nutzungsentschädigung um 80% für den Fall, dass die Beklagte zu 1) auch mehr als drei Jahre nach Abschluss des Notarvertrages ihrer Räumungsverpflichtung immer noch nicht nachgekommen sein sollte (Nummer V.3. lit. d), ein (zweiter) Käufer des Hauses immer noch nicht gefunden ist und daher weiter eine vertragliche Beziehung zwischen der GMBH und der Beklagten zu 1) besteht. Dass diese Regelung Druck auf die Verkäuferseite (also die Beklagte zu 1)) ausüben sollte, einen endgültigen Financier aus der Familie zu finden, bestätigte letztlich auch der Beklagte zu 2) im Rahmen der persönlichen Anhörung vor dem Senat (Seite 2 des Protokolls vom 06.02.2025, Blatt 56 d.A.). Die Regelung unterstreicht, dass eine mehrjährige Vertragsbeziehung zur Beklagten zu 1) mit dem Zweck der Nutzungsüberlassung des Hauses zu Wohnzwecken, also ein Mietvertrag, gerade nicht gewollt war.

25
Der Senat ist daher aufgrund seiner eigenen tatrichterlichen Würdigung davon überzeugt, dass ein Mietvertragsverhältnis zwischen der Beklagten zu 1) und der GMBH nicht abgeschlossen wurde und ein solches daher auch nicht gemäß § 566 BGB auf den Kläger übergehen konnte.

2. Vertragsverhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1)

26
Das Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten zu 1) und dem Kläger stellt sich dagegen als Mietvertrag und nicht als Nutzungsvertrag sui generis dar.

a) Kein Vertragsübergang nach § 566 BGB

27
Wie bereits erwähnt, scheitert ein Übergang des Vertrages Beklagte zu 1) – GMBH auf den Kläger nach § 566 BGB bereits daran, dass zwischen der GMBH und der Beklagten zu 1) gerade kein Mietvertrag bestand. Auch eine analoge Anwendung des § 566 BGB verbietet sich: Zum einen dient diese Vorschrift in erster Linie dem Schutz des Erwerbers (s. nur BGH, Urteil vom 22.03.1967, VIII ZR 10/65, NJW 1967, 1414, 1415), v.a. aber ist sie eine Durchbrechung des allgemeinen schuldrechtlichen Grundsatzes, dass Rechte und Pflichten nur zwischen den am Schuldverhältnis beteiligten Personen entstehen. § 566 BGB stellt eine Ausnahmeregelung dar, die dem Mietverhältnis für den Fall der Veräußerung des Mietgrundstückes eine gewisse dingliche Wirkung beilegt, indem sie mit dem Übergang des Eigentums an dem vom Veräußerer vermieteten Grundstück auf den Erwerber auch die Vermieterrechte und -pflichten auf diesen übergehen lässt. Als solche Ausnahmeregelung ist § 566 BGB eng auszulegen. Auch für eine ausdehnende Auslegung dieser Vorschrift aus Billigkeitsgründen ist kein Raum (BGH, Urteil vom 22.05.1989, VIII ZR 192/88, NJW 1989, 2053).

b) Vertragsübergang durch Zustimmung

28
Allerdings hat der Kläger mit der GMBH in Nummer V. 2 seines Vertrages Folgendes vereinbart:

„Der Käufer tritt hiermit ab Besitzübergabe anstelle des Verkäufers in alle sich aus Nr. V. 3. der in Nr. I. 2. bezeichneten Kaufvertragsurkunde ergebenden Verpflichtungen ein; alle Rechte und Ansprüche daraus werden an den Käufer abgetreten Zug um Zug mit Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsumschreibung; im Innenverhältnis der Parteien stehen die Rechte, insbesondere die Nutzungsentschädigung, dem Käufer ab Kaufpreiszahlung zu.“

29
In dieser Vereinbarung könnte ein zweiseitiger Vertrag liegen, und zwar darüber, dass der Kläger das Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten zu 1) und der GMBH statt der GMBH übernimmt und an deren Stelle tritt. Dieser Vertragsübernahme könnte die Beklagte zu 1) dadurch konkludent zugestimmt haben, dass sie veranlasste, dass Zahlungen nunmehr nicht an die GMBH, sondern auf Konten des Klägers geleistet werden. Denn eine – im BGB als solche nicht geregelte – Vertragsübernahme kann durch zweiseitige Vereinbarung zustandekommen, sofern die dritte Partei zustimmt, was auch konkludent durch Zahlung erfolgen kann (s. nur BGH, Urteil vom 20.01.2010, VIII ZR 84/09, Juris Rn 18 f.).

30
Der Senat konnte sich gleichwohl keine Überzeugung dahingehend bilden, dass die Zahlung von 1.250,- € als konkludente Zustimmung zu einem Übergang der gesamten „Räumungs-Abwicklungs-Vereinbarung“ auf den Kläger verstanden werden kann. Denn deren Sinn und Zweck (Räumung oder Weiterverkauf im Rahmen einer ‚Familienlösung‘) war mit dem Verkauf an den Kläger erreicht. Es liegt vor diesem Hintergrund fern, dass die konkludente Zustimmung durch Zahlung tatsächlich auch die Räumungsklausel des Vertrages mit der GMBH umfassen soll. Diese spielte ja nur im Verhältnis zur GMBH eine Rolle, die kein Dauerschuldverhältnis mit der Beklagten zu 1) eingehen wollte. Auch die Löschung des Ankaufsrechts des Beklagten zu 2) spricht dagegen, dass der Zahlung eine Zustimmung zur Vertragsübernahme mit Räumungsklausel tatsächlich entnommen werden kann, denn mit dem Ankaufsrecht sollte offenbar eine weitere Sicherheit eingebaut werden, für die die Notwendigkeit entfiel, nachdem die Familienlösung gefunden worden war.

c) Mietvertrag zwischen der Beklagten zu 1) und dem Kläger

31
Der Senat ist aufgrund einer Gesamtschau aller Umstände, insbesondere der – u.a. durch Emails des Klägers dokumentierten – Interessenlage der Parteien im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks durch den Kläger und der über viele Jahre geübten Praxis zwischen den Parteien, davon überzeugt, dass im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Kläger zwischen dem Kläger und jedenfalls der Beklagten zu 1) ein Mietvertrag über die Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks zustande gekommen ist, der an die Stelle der Nutzungsvereinbarung getreten ist.

32
aa) Für den Senat steht fest, dass der Kläger das streitgegenständliche Grundstück erworben hat, um seiner Schwägerin und ihrem Mann (dem Beklagten) die dauerhafte Nutzung des Hauses gegen Zahlung

von zunächst 1.250,- € monatlich zu ermöglichen. Dass es dem Kläger nicht – wie der GMBH – um die Abwicklung einer Räumung ging, sondern um eine dauerhafte Nutzung seitens der Beklagten verdeutlichen zwei Emails aus dem Januar 2014. Der Kläger wünschte sich ausdrücklich eine Einigung über regelmäßige Zahlungen, damit „ihr in [Ort des Objekts] wohnen bleiben könnt“ (Anlage B4, E-Mail vom 20.01.2014). Nur einen Tag später machte er in einer weiteren E-Mail deutlich: „…wenn ihr wollt, könnt ihr in [Ort des Objekts] wohnen bleiben“ (Anlage B5).

33
Die Beklagten brachten sowohl in der Anhörung vor dem Landgericht als auch in der Anhörung vor dem Senat deutlich zum Ausdruck, dass ein Auszug aus dem Haus für sie nie in Betracht kam („und wir in dem Haus wohnen blieben, bis wir sterben“, Protokoll vom 11.09.2024; „Wir gehen nicht raus, das ist unser Haus“, Protokoll vom 06.02.2025).

34
Zu ausdrücklich auf den Abschluss eines Mietvertrages gerichteten Willenserklärungen haben die Parteien nichts vorgetragen, die Anhörung der Parteien spricht eher dafür, dass im Zuge des Erwerbs des Grundstücks durch den Kläger diesbezüglich nicht kommuniziert wurde. Der Senat geht aber – schon mit Blick auf die geräuschlose Umstellung auf Zahlung an den Kläger statt der GMBH – sicher davon aus, dass zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1) konkludent vereinbart wurde, dass den Beklagten gegen Zahlung von (zunächst) 1.250,- € die Nutzung des streitgegenständlichen Anwesens auf Dauer eingeräumt werden sollte. Diese Vereinbarung ist rechtlich als Wohnraummiete einzuordnen (vgl. zur Abgrenzung von anderen Vertragstypen nur BGH NJW-RR 2017, 1479).

35
Auch sprach der Kläger selbst lange Zeit immer wieder von „Miete“ und „Mietvertrag“ (s. nur Anlage B7, Anlage B1: „Mieterhöhungsverlangen“, „höhere Miete“, „Quadratmetermiete“, Verweis auf § 558 BGB, „Nettokaltmiete“ etc.). Von dieser Terminologie distanzierte er sich später als es ihm darum ging, das Rechtsverhältnis zu beenden (Anlage B2)

36
Entsprechende schriftliche Willenserklärungen der Beklagten finden sich zwar nicht in der Akte. Unstreitig ist jedoch, dass jedenfalls nach den anfänglichen unvollständigen Zahlungen in den letzten Jahren monatlich 1.250,- € kalt und nach der Erhöhung zum 01.11.2022 1.500,- € zuzüglich. Nebenkosten monatlich gezahlt wurden und die Beklagten in dem Haus wohnen blieben. Sie machten damit durch konkludentes Handeln klar, dass jedenfalls die Beklagte zu 1) ein dauerhaftes Schuldverhältnis mit dem Kläger zur Überlassung des Hauses eingehen wollte und das entsprechende Angebot des Klägers konkludent angenommen hat.

37
Auch wenn der Beklagte zu 2) womöglich nicht Partei des Mietvertrages geworden sein mag (die Schreiben des Klägers richten sich häufig allein an die Beklagte zu 1) (Anlage B1), zuweilen nur an den Beklagten zu 2) (Anlage B5), zuweilen an beide (Anlage B4) und sind insoweit uneindeutig), so ist doch zwischen den Parteien jederzeit klar gewesen, dass beide Beklagten gemeinsam in dem Haus dauerhaft gegen Entgelt sollen wohnen können und der Beklagte zu 2) damit vom Schutzbereich des Mietvertrages jedenfalls mitumfasst ist.

38
Dass das Vertragsverhältnis diesmal – anders als mit der GMBH – auf Dauer angelegt war, zeigt sich auch daran, dass das durch eine Vormerkung gesicherte Ankaufsrecht des Beklagten zu 2) im Kaufvertrag zwischen dem Kläger und der GMBH gelöscht wurde (s. Anlage K1 unter Nummer VIII). Dies erscheint vor dem Hintergrund stimmig, dass die GMBH nur Zwischenfinancier gewesen ist bis eine dauerhafte Lösung in der Familie gefunden wurde.

39
bb) Allerdings kann der Kläger auf der Grundlage dieses Vertrages nicht die von ihm beanspruchte erhöhte Zahlung von insgesamt 2.250,- € zuzüglich Nebenkosten geltend machen.

40
(1) Der Kläger beruft sich im Rahmen des von ihm geltend gemachten Zahlungsanspruchs auf seinen Kaufvertrag über das Grundstück, den er mit der GMBH abgeschlossen hat, dort insbesondere auf Nummer

V. 2., der explizit Bezug nimmt auf den Vertrag zwischen der Beklagten zu 1) und der GMBH, dort Nummer V. 3. lit. d) (Anlage K1).

41
Dort ist geregelt, dass sich die „vorgenannte Nutzungsentschädigung für jeden angefangenen Monat der späteren Räumung um 1.000,- € auf monatlich 2.250,- € erhöht“, sofern keine Räumung durch die Beklagte zu 1) bis 30.09.2015 erfolgt ist.

42
Wie bereits dargelegt, kann sich der Kläger nicht darauf berufen, dass die Regelungen des Vertrages GMBH – Beklagte zu 1) nach § 566 BGB auf sein Vertragsverhältnis mit der Beklagten zu 1) übergegangen sind, weil der Vertrag zwischen GMBH und Beklagter zu 1) gerade kein Mietvertrag war.

43
(2) Wie bereits oben unter 1b) und c) erläutert, sprechen Sinn und Zweck des Eintritts des Klägers in den Vertrag mit der Beklagten zu 1) gegen die Aufrechterhaltung der druckvollen Zahlungsregelung mit der Erhöhung um 80% für die Nutzung des Hauses. Grund für diese massive Erhöhung war, Druck auf die Beklagte zu 1) auszuüben, schnellstmöglich jemanden zu finden, der an die Stelle des Zwischenfinanciers GMBH tritt, oder – sofern ihr dies nicht gelingen sollte – durch eine hohe Zahllast die Räumung des Hauses zu forcieren, um der GMBH eine sinnvolle Verwertung des an sich nicht gewollten Hauses zu ermöglichen. Mit anderen Worten: Die Geschäftsgrundlage für die Räumungsregelung mit der GMBH ist mit dem Engagement des Klägers entfallen, der den Zwischenfinancier abgelöst hat. Wie erläutert, war auch aus Sicht des Klägers Sinn der Vertragsbeziehung zur Beklagten zu 1), dass diese und ihr Mann dauerhaft in dem streitgegenständlichen Haus wohnen bleiben können. Eine Räumung, die mit der massiven Erhöhung druckvoll hätte forciert werden können, stand zwischen den Parteien also gar nicht mehr im Raum und widersprach dem von ihnen verfolgten Vertragszweck.

44
(3) Aber auch wenn man aufgrund der Äußerungen des Klägers, der ab dem Jahr 2019 (s. Anlage K5) wiederholt ein Recht auf eine monatliche Zahlung von 2.250,- € behauptet hat, die er nur kulanzhalber nicht einfordere, davon ausginge, zumindest mündlich hätten sich die Parteien auf eine solche Erhöhung geeinigt, so wäre diese gemäß § 557a Abs. 1 Halbsatz 1, § 125 BGB unwirksam.

45
Die betragsmäßig bestimmte Erhöhung des geschuldeten Mietzinses zu einem bestimmten Zeitpunkt – nach dem 30.09.2015 „um 1.000,- € auf monatlich 2.250,- €“ – stellt eine sog. „Staffelmiete“ i.S.d. § 557a BGB dar. Es genügt auch eine einmalige Erhöhung, um von einer Staffelmietvereinbarung i.S.d. § 557a BGB auszugehen (Weidenkaff, in: Grünenberg, Bürgerliches Gesetzbuch, 84. Auflage 2025, Rn 4 zu § 557a).

46
Eine solche Staffelmietvereinbarung bedarf jedoch gemäß § 557a Abs. 1 Halbsatz 1 BGB der Schriftform, § 126 BGB. Diese Form ist nicht gewahrt.

47
(a) Zwar beruft sich der Kläger in diversen E-Mails immer wieder auf die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete im Notarvertrag. Eine entsprechende schriftliche Erklärung der Beklagten liegt aber nicht vor.

48
(b) Der Notarvertrag zwischen dem Kläger und der GMBH bindet die Beklagten in Bezug auf die Staffelmiete nicht. Der Notarvertrag selbst wurde nur vom Kläger und einem Vertreter der GMBH unterzeichnet. Die Beklagte zu 1) war nicht Vertragspartei. Zwar hat der Beklagte zu 2) eine Genehmigungserklärung abgegeben (Anlage K1 Seite 17). Diese ist weit formuliert („…genehmigt diese Urkunde vollinhaltlich und schließt sich allen darin enthaltenen und gestellten Anträgen an“) und bedarf daher der genauen Analyse hinsichtlich ihrer konkreten Aussage. Dabei ergibt sich aus der Auslegung der Genehmigungserklärung, dass sich diese allein auf die Löschung des Ankaufsrechts des Beklagten zu 2) bezieht, die der Vertreter der GMBH als dessen nicht bevollmächtigter Vertreter erklärt hat. Bezüglich des Abschlusses eines Mietvertrages zwischen dem Kläger und den Beklagten wird aber – wie dargelegt – keine Regelung in dieser Urkunde getroffen, insbesondere werden diesbezüglich keine „Anträge gestellt“.

49
Der Kläger kann sich mithin auch nicht erfolgreich darauf berufen, dass der Beklagte zu 2) die Löschung des Ankaufsrechts schriftlich genehmigt habe, worin eine schriftliche Zustimmung zur Staffelmietvereinbarung liege.

50
(c) Dass die Beklagte zu 1) im Vertrag zwischen ihr und der GMBH eine gravierende finanzielle Folgen mit sich bringende Regelung unterzeichnet und sich mit einer Erhöhung der Nutzungsentschädigung um 80% nach drei Jahren einverstanden erklärt hat, ist insoweit ohne Belang. Wie dargelegt, war der Vertrag mit der GMBH nicht als Dauerschuldverhältnis ausgelegt und stellte keinen Mietvertrag, sondern ein Nutzungsverhältnis sui generis dar. Gerade aus Sicht der Beklagten zu 1) und wohl auch aus Sicht der GMBH handelte es sich nur um eine kurzfristig gedachte Zwischenlösung, die endgültige Lösung der finanziellen Probleme und des Wohnrechts sollte wenig später mit familiärer Unterstützung erfolgen. Die Warnfunktion einer schriftlich zu formulierenden Staffelmietvereinbarung konnte die Beklagte zu 1) im Jahr 2012 daher gar nicht erreichen und mithin auch nicht über die Jahre in einem völlig anderen Vertragsverhältnis, dessen Zweck gerade das dauerhafte Verbleiben der Beklagten und ihres Mannes im streitgegenständlichen Haus ist, fortwirken.

51
Aber selbst wenn man davon ausginge, dass der Vertrag zwischen der Beklagten zu 1) und der GMBH vom Kläger mit der Erhöhungsklausel übernommen worden wäre, so kann er sich aufgrund des später zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrags, der an die Stelle des Ursprungsvertrages getreten ist, nicht auf den alten Vertrag berufen.

52
(d) Rechtsfolge der fehlenden Schriftform ist nach dem Schutzzweck des § 557a Abs. 1 BGB nur die Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung nach § 125 Satz 1BGB, nicht die Unwirksamkeit des Mietvertrages als solchen (Artz, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, Rn 5 zu § 557a). Sinn des Schriftformerfordernisses ist es nämlich, den Mieter vor den Folgen einer finanziell weitreichenden Regelung zu warnen und Rechtssicherheit zwischen den Parteien über die konkrete finanzielle Belastung zu schaffen.

53
Damit war der Kläger nicht berechtigt, die Miete ab dem 01.12.2023 um weitere 750,- € pro Monat zu erhöhen. Nachdem er – wie er selbst der Beklagten zu 1) unter dem 15.08.2022 detailliert auseinandergesetzt hat (Anlage B 1) – die Miete zum 01.11.2022 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bedingungen um 20% erhöht hat, war eine weitere Erhöhung nur 13 Monate später, nämlich ab dem 01.12.2023, gemäß § 558 Abs. 1, Abs. 3 BGB ausgeschlossen.

54
Folglich fehlt es an einem entsprechenden Zahlungsanspruch des Klägers.

III.

55
Dem Kläger steht auch kein Herausgabeanspruch gegen die Beklagten zu.

56
1. Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht aus dem Mietvertrag, § 546 BGB, da dieser nicht wirksam gekündigt wurde.

57
a) Zwar hat der Kläger die Kündigung des Vertrages mit der Beklagten zu 1) erklärt und zwar einmal am 06.02.2024 (Anlage B2) und ein weiteres Mal während des Berufungsverfahrens am 05.12.2024 (Anlage K).

58
b) Der Kläger kann sich jedoch weder auf einen Grund zur außerordentlichen, noch auf einen Grund zur ordentlichen Kündigung erfolgreich berufen.

59

aa) Wie oben unter I. dargelegt, besteht kein Zahlungsrückstand, der zu einem Verzug der Beklagten zu 1) mit der Mietzahlung i.S.d. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 BGB führte. Die Rückstände, die der Kläger während des Prozesses angeführt hat, betreffen weder für zwei aufeinanderfolgende Termine einen nicht unerheblichen Teil der Miete (534 Abs. 3 Nummer 3 lit. a BGB), noch belaufen sich die Rückstände auf einen Betrag, der die Miete für zwei Monate erreicht, § 543 Abs. 3 Nummer 3 lit. b BGB. Soweit der Kläger unpünktliche Zahlungen geltend macht, verkennt er die Höhe der tatsächlich geschuldeten Summen und deren Relevanz für einen Kündigungsgrund nach §§ § 543 Abs. 2 Satz 1 Nummer 3, 569 Abs. 3 BGB.

60
bb) Soweit sich der Kläger auf eine Vernachlässigung der Mietsache durch die Beklagte zu 1) im Zusammenhang mit der Undichtigkeit des Schlafzimmerfensters beruft, muss er sich entgegenhalten lassen, dass er als Vermieter nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB die Mietsache in einem geeigneten Zustand zu erhalten und insoweit auch die Kosten zu tragen hat. Es obliegt also dem Kläger, sich um entsprechende Reparaturen zu bemühen.

61
cc) Eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB erfordert ein berechtigtes Interesse des Klägers an der Kündigung. Insoweit mag sich der Kläger womöglich auf § 573 Abs. 2 Nummer 3 (angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks) berufen, wobei eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausgeschlossen ist, § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB. Abgesehen davon, dass von Klägerseite hierzu kein weiterer Vortrag erfolgt ist, spricht jedenfalls der Umstand, dass der Kläger nunmehr das Haus erfolgreich verkauft hat, offensichtlich für die Möglichkeit, das Haus auch mit diesen Mietern und zu dieser Miethöhe verwerten zu können und damit gegen einen Kündigungsgrund.

62
Aber selbst wenn man von einem berechtigten Interesse des Klägers an der Kündigung ausginge, so wäre jedenfalls im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung die Kündigungsfrist des § 573c BGB noch nicht abgelaufen.

63
Ein Herausgabeanspruch aus Vertrag steht dem Kläger daher nicht zu.

64
2. Der Kläger kann sich auch nicht erfolgreich auf einen Herausgabeanspruch nach § 985 BGB berufen.

65
a) Zwar ist der Kläger Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks geworden, das nach seinen eigenen Angaben auch noch nicht auf den Erwerber des Hauses übergegangen ist.

66
b) Die Beklagten können dem klägerischen Herausgabeanspruch aber ein Recht zum Besitz aus dem Mietvertrag entgegenhalten, § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB. Wie ausgeführt, bestand kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die Frist für eine etwaige ordentliche Kündigung wäre jedenfalls noch nicht abgelaufen, ganz unabhängig davon, ob tatsächlich ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht.

67
Dabei kann sich auch der Beklagte zu 2) auf ein Recht zu Besitz berufen. Auch wenn dieser nicht Vertragspartei geworden sein sollte, so war doch für die Parteien immer klar, dass die Beklagte zu 1) auch nach Haftentlassung des Beklagten zu 2) mit diesem im Haus wohnen wird und wohnen soll. Damit aber sollte der Beklagte zu 2) nach dem Willen des Klägers und der Beklagten zu 1) in den Schutzbereich des Vertrages fallen. Dies aber umfasst insbesondere das Recht, während der Laufzeit des Vertrages weiter im Haus leben zu können.

IV.

68
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Ziff. 10, 711 ZPO.

69

Der Streitwert für das Berufungsverfahren war auf bis zu 35.000,- € festzusetzen. Neben dem Zahlbetrag in Höhe von noch 3.750,- € war der Wert für die vom Kläger begehrte Räumung gemäß § 41 GKG mit dem 12-fachen des vom Kläger für berechtigt gehaltenen Mietzins in Höhe von 2.250,- € zu berücksichtigen.

70
Ein Grund für die Zulassung der Revision (vergleiche § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) war nicht gegeben.