

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 571 Abs. 1

Der Erwerber eines Grundstücks tritt nur in solche sich aus einem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, die zwischen dem veräußernden Vermieter und dem Mieter bestehen. § 571 Abs. 1 ist deshalb nicht anwendbar auf ein Belegungsrecht, das in einem Mietvertrag zugunsten des Arbeitgebers des Mieters begründet worden ist und das den Vermieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses mit einem vom Arbeitgeber des Mieters benannten anderen Betriebsangehörigen einen neuen Mietvertrag zu schließen.

BGH, Urt. v. 12. Juli 1967 - VIII ZR 250/64 - OLG München
LG München

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 250/64

URTEIL

Verkündet am

12. Juli 1967

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der T-**■**-Versicherungs-Aktiengesellschaft für technische Anlagen in M**■**, vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Hermann B**■**, Kurt S**■** und Dr. Norbert Ma**■** in M**■**, Br**■**straße **■**,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. **■** und Dr. **■** -

Streithelferin:

Firma Grundstücksgesellschaft Wilhelm R**■** Kommanditgesellschaft, vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter Wilhelm R**■** in M**■**, Am**■**straße **■**,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. **■** -

gegen

die Hausfrau Therese Me**■** in M**■**, H**■** Platz **■**,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. **■**. **■** -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

1. Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 7. August 1964 wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten der Revision werden der Klägerin auferlegt mit Ausnahme der durch die Nebeninterventions entstandenen Kosten, die die Streithelferin zu tragen hat.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin schloß am 10./12. Mai 1954 mit ihrer Streithelferin, die damals in M■■■■■ sieben Wohnhäuser mit insgesamt 77 Wohnungen baute, einen Werkförderungsvertrag. Sie leistete einen Baukostenzuschuß von insgesamt 59.753,10 DM. Die Streithelferin verpflichtete sich, zehn Wohnungen an Betriebsangehörige der Klägerin zu vermieten, bei Ausscheiden eines Mieters aus dem Betrieb der Klägerin auf deren Verlangen zu kündigen und mit einem von der Klägerin auszuwählenden anderen Betriebsangehörigen einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Die Streithelferin räumte ein ähnliches Wohnungsbelegungsrecht dem Freistaat Bayern für fünfzehn Wohnungen und der Firma O■■■■■ für fünfzig Wohnungen ein. Das Belegungsrecht des Freistaates Bayern wurde

im Grundbuch gesichert. Der Firma O [REDACTED] wurde eine Sicherung zugesagt. Die mit den Betriebsangehörigen der Klägerin geschlossenen Mietverträge der Streithelferin enthielten folgenden Zusatz:

- "1. Die durch vorliegenden Mietvertrag vermietete Wohnung ist mit Mitteln der T [REDACTED]-Versicherungs-AG gefördert und somit werksgefördert.
2. Im Falle des Ausscheidens des Mieters aus den Diensten der T [REDACTED]-Versicherungs-AG, außer im Falle der Alters- oder Hinterbliebenenversorgung, hat der Mieter die Wohnung aufzugeben. Die Vermieterin kann von der T [REDACTED]-Versicherungs-AG verpflichtet werden, das Mietverhältnis dann mit sofortiger Wirkung aufzukündigen und die Räumung erforderlichenfalls im Klageweg zu veranlassen.

Aufgrund des § 24 des 1. Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 29. August 1953 gilt diese Bestimmung zunächst für die Dauer von fünf Jahren nach Eintritt der Bezugsfertigkeit. Bei einer Änderung oder Aufhebung dieser Bestimmung erstreckt sich die unter 2., Abs. 1 festgelegte Bindung und Verpflichtung zur Aufgabe der Wohnung auf die danach erlaubte höchstzulässige Dauer, höchstens jedoch auf 25 Jahre.

3. Die unter 2. aufgeführten, auf Veranlassung der T [REDACTED]-Versicherungs-AG eingefügten Bindungen und Verpflichtungen sind Bestandteil des vorliegenden Mietvertrages. Durch Unterzeichnung des Mietvertrages bestätigt der Mieter gleichzeitig seine vollinhaltliche Kenntnisnahme und sein Einverständnis zu diesen Bedingungen und Verpflichtungen."

Mit notariellem Vertrag vom 29. Juni 1955 verkaufte die Streithelferin die sieben Wohnhäuser an die Beklagte. Diese übernahm nach Nr. II des Vertrages das in Abteilung II "eingetragene Wohnungsbesetzungsrecht für fünfzehn Wohnungen zugunsten des Freistaates Bayern ... anstelle der Verkäuferin ab 1. Januar 1956". Nr. XI des Kaufvertrages lautet:

"Die Käuferin tritt mit Wirkung ab 1. Januar 1956 in die Mietverträge und in die Grundstücksversicherungsverträge ein. Die bezüglichen Unterlagen wird die Verkäuferin der Käuferin rechtzeitig übergeben. Etwaige Sicherungen, die auf Grund der Mietverträge, insbesondere seitens der Firma O [REDACTED] M [REDACTED] verlangt werden können, sind von der Käuferin zu erfüllen."

Den Text des mit der Klägerin geschlossenen Werkförderungsvertrages sandte die Streithelferin der Beklagten mit Schreiben vom 31. Januar 1956 zu.

Im Mai 1962 zog der Betriebsangehörige der Klägerin, So [REDACTED], aus seiner Wohnung aus. Die Beklagte weigerte sich, wiederum einen Mietvertrag mit einem Betriebsangehörigen der Klägerin abzuschließen.

Die Klägerin ist der Meinung, die Beklagte habe durch den Kaufvertrag die Verpflichtung der Streithelferin aus dem Werkförderungsvertrag übernommen. Auf jeden Fall sei sie aber nach § 571 BGB in diese Verpflichtung eingetreten. Die Klägerin hat beantragt zu erkennen, die Beklagte ist schuldig, die Wohnung im Erdgeschoß rechts des Anwesens M [REDACTED], Oe [REDACTED]straße [REDACTED] an einen Betriebsangehörigen der Klägerin nach deren Auswahl für monatlich 85,35 DM und unter Beifügung des oben erwähnten Zusatzes zum schriftlichen Mietvertrag zu vermieten. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie abgewiesen. Die Streithelferin hat Revision eingelegt und erstrebt ebenso wie die Klägerin die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Die Revision ist der Auffassung, die Beklagte sei als Grundstückserwerberin in die Verpflichtung der Streithelferin, die Wohnung So [REDACTED] an einen Betriebsangehörigen der Klägerin zu vermieten, kraft der Vorschriften der §§ 571, 580 BGB eingetreten. Sie verkennt nicht, daß § 571 als eng auszulegende Ausnahmegesetz sich nur auf zur Zeit der Grundstücksveräußerung bestehende Mietverhältnisse bezieht (BGH Urteil vom 8. Januar 1964 - V ZR 93/63 = LM BGB § 571 Nr. 7 = NJW 1964, 765), also grundsätzlich nicht auf andere den Mietgegenstand betreffende Rechte und Pflichten des Veräußerers gegenüber einem Dritten, dem die Mietsache nicht überlassen ist, demnach auch nicht auf einen Werkförderungsvertrag, der das Belegungsrecht eines Dritten enthält. Sie meint aber, dieses Belegungsrecht sei Bestandteil des Mietvertrages Son [REDACTED] und durch diesen Vertrag nach § 328 BGB (Vertrag zugunsten Dritter) als Recht der Klägerin begründet worden. Infolge ihres Eintritts in den Mietvertrag sei die Beklagte deshalb verpflichtet, dem Verlangen der Klägerin auf Abschluß eines Mietvertrages mit einem ihrer Betriebsangehörigen zu entsprechen.

2. Der Revision ist zuzugeben, daß das Berufungsgericht die Frage, ob das Belegungsrecht der Klägerin möglicherweise durch den Mietvertrag mit So [REDACTED] als Vertrag zugunsten Dritter begründet worden ist, nicht ausdrücklich erörtert. Es verneint aber, daß durch den Zusatz zum Mietvertrag der Werkförderungsvertrag

und damit auch das Belegungsrecht zum Bestandteil des Mietvertrages wurde und führt zur Begründung aus, das Belegungsrecht werde dort nicht erwähnt; vielmehr werde nur die Verpflichtung des Mieters, bei Ausscheiden aus dem Betrieb der Klägerin die Wohnung aufzugeben, und die ihr entsprechende Verpflichtung der Vermieterin, dem Mieter in einem solchen Falle zu kündigen, behandelt. Ob die Angriffe, die die Revision gegen diese Auslegung richtet, durchgreifen könnten, braucht nicht entschieden zu werden. Denn § 571 Abs. 1 BGB ist auch dann nicht anwendbar, wenn man davon ausgeht, daß dem Zusatz zum Mietvertrag entnommen werden könnte, So [REDACTED] und die Streithelferin hätten deren Verpflichtung begründen wollen, für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses wiederum an einen von der Klägerin benannten Betriebsangehörigen zu vermieten, obgleich diese Verpflichtung bereits in dem zwischen der Klägerin und der Streithelferin geschlossenen Werkförderungsvertrag wirksam vereinbart worden war.

a) § 571 Abs. 1 in Verbindung mit § 580 BGB schützt den Mieter beim Wechsel des Grundstückseigentümers gegen eine Vertreibung aus den ihm überlassenen Räumen und auch dagegen, unter dem Druck drohender Räumung ungünstigere neue Mietbedingungen akzeptieren zu müssen. Deshalb tritt der Erwerber kraft Gesetzes in sämtliche sich aus dem bestehenden Mietverhältnis in der Zukunft erwachsenden Rechte und Pflichten ein.

Das nach Auffassung der Revision durch den Mietvertrag mit So [REDACTED] begründete Belegungsrecht der Klägerin bezieht sich aber nicht auf das durch diesen Vertrag begründete Mietverhältnis, dessen Bestand durch

§ 571 Abs. 1 geschützt wird. Es dient vielmehr dem Abschluß eines neuen, zukünftigen Mietvertrages und wird überhaupt erst aktuell, wenn das gegenwärtige Mietverhältnis, aus welchen Gründen auch immer, zu Ende geht. Dazu kommt, daß die Verpflichtung, in die nach Meinung der Revision die Beklagte eingetreten ist, nicht zwischen der Vermieterin und dem Mieter besteht, sondern daß es sich um eine Verpflichtung handelt, die die Streithelferin gegenüber der am Mietverhältnis nicht beteiligten Klägerin zu erfüllen hat. Für eine Anwendung des § 571 BGB ist aber zumindest Voraussetzung, daß es sich um Rechte oder Pflichten des Vermieters handelt, die im Verhältnis zum Mieter bestehen; denn nur dieser soll in dem ihm entgeltlich eingeräumten Besitz durch den Eintritt des Erwerbers in die Rechtsstellung des Veräußerers geschützt werden.

b) Die Revision ist der Ansicht, eine vom Mieter ausgehandelte Nachfolgerklausel, die ihm das Recht gibt, einen Dritten zu benennen, dessen Eintritt in das Mietverhältnis der Vermieter annehmen muß, unterliege der Anwendung des § 571 BGB; es mache aber für die rechtliche Beurteilung keinen Unterschied, ob der Mietnachfolger vom Mieter unmittelbar oder von einem Dritten benannt werde.

Es bedarf hier keiner abschließenden Entscheidung, ob der Erwerber eines Grundstücks stets auch in die Verpflichtungen, die sich für den Vermieter aus einer im Mietvertrag vereinbarten Nachfolgerklausel ergeben, eintritt. Der Fall der Benennung eines Mietnachfolgers aufgrund einer Nachfolgerklausel unterscheidet sich nämlich grundsätzlich von einem Belegungsrecht, dem

ein Werkförderungsvertrag zugrunde liegt. Die Nachfolgerklausel wird regelmäßig mit Rücksicht auf einen vom Mieter geleisteten Baukostenzuschuß ausgehandelt. Sie soll ihm bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses die Möglichkeit geben, sich Ersatz für den nicht abgewohnten Teil seiner Leistung zu verschaffen, und enthebt gleichzeitig den Vermieter, der das zuviel Empfangene behalten darf, etwaiger Bemühungen um Erlangung eines entsprechenden Baukostenzuschusses des nachfolgenden Mieters. Die Nachfolgerklausel dient also der Vereinfachung der wirtschaftlichen Abwicklung des Mietverhältnisses bei vorzeitigem Mietende. Im Gegensatz zum Belegungsrecht, das auf einem Werkförderungsvertrag beruht, betrifft die Vereinbarung und die Vollziehung der Nachfolgerklausel das Mietverhältnis, dessen Bestand durch die Vorschrift des § 571 Abs. 1 geschützt wird, unmittelbar. Die Verpflichtungen, die dem Vermieter aus der Klausel erwachsen, stehen mit diesem Mietverhältnis nicht nur in Zusammenhang, sondern sind das Gegenstück wesentlicher, sich aus dem Mietverhältnis ergebender Mieterrechte. Das könnte - jedenfalls grundsätzlich - die Anwendung des § 571 BGB rechtfertigen im Gegensatz zur Verpflichtung aus einem Belegungsrecht, das das bestehende Mietverhältnis, wie ausgeführt wurde, nicht berührt, sondern nur darauf gerichtet ist, nach dessen Beendigung den Vermieter zum Abschluß eines neuen Mietvertrages zu veranlassen.

3. Auf die §§ 571, 580 BGB kann die Klage daher nicht mit Erfolg gestützt werden.

II.

Die Beklagte hat auch nicht durch Rechtsgeschäft die Verpflichtung übernommen, die Wohnung So [REDACTED] nach dessen Auszug wieder an einen Betriebsangehörigen der Klägerin zu vermieten.

1. Verhandlungen zwischen den Parteien über ein Belegungsrecht haben unstreitig nicht stattgefunden. In Betracht käme dagegen, daß die Beklagte durch Vertrag mit der Streithelferin deren Verpflichtung aus dem Werkförderungsvertrag übernommen hat, und daß diese Schuldübernahme durch Genehmigung der Klägerin (§ 415 BGB) wirksam geworden ist. Dabei könnte in dem Verlangen auf Abschluß eines Mietvertrages die erforderliche Genehmigung gesehen werden. Denkbar wäre auch ein Eintritt der Beklagten in den Werkförderungsvertrag, was gleichfalls eine Mitwirkung der Klägerin voraussetzen würde. Schließlich käme ein Vertrag zugunsten Dritter in Betracht, der die Vereinbarung eines Schuldbeitritts der Beklagten zu den Verpflichtungen der Streithelferin aus dem Werkförderungsvertrag zum Gegenstand hat.

Das Berufungsgericht hat unter diesen rechtlichen Gesichtspunkten den Kaufvertrag vom 29. Juni 1955 gewürdigt und ausgeführt, die einschlägige Nr. XI des Vertrages handle nur die Verpflichtung der Beklagten, das Belegungsrecht der Firma O [REDACTED] zu sichern. Die Aussagen der Zeugen R [REDACTED] und A [REDACTED] ergäben nicht, daß mit dem Abschluß des Kaufvertrages die Beklagte auch eine Verpflichtung gegenüber der Klägerin eingegangen sei. Überdies habe die Beklagte den Wortlaut des Werkförderungsvertrages erst erfahren, nachdem die Streit-

helferin ihr den Vertragstext mit Schreiben vom 31. Januar 1956 übersandt habe. Auch die Mietverträge, denen ein Hinweis auf das Belegungsrecht der Klägerin hätte entnommen werden können, habe die Beklagte erst am 4. Januar 1956 also gleichfalls lange nach Abschluß des Kaufvertrages erhalten. Nach allem sei nicht nachgewiesen, daß die Beklagte die Verpflichtung der Streithelferin aus dem Werkförderungsvertrag übernommen habe.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision müssen ohne Erfolg bleiben. Sie laufen auf eine abweichende Beurteilung des Vertragswortlauts und der Angaben der Zeugen R[REDACTED] und A[REDACTED] hinaus, greifen also die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts an. Das angefochtene Urteil läßt jedoch keinen Rechtsfehler erkennen. Daß das Berufungsgericht für die Entscheidung maßgebende Umstände übersehen hätte, hat die Revision nicht aufgezeigt. Ihr kann auch nicht zugegeben werden, die Beklagte hätte dem, wie die Revision meint, niedrigen Kaufpreis von 1,1 Millionen DM entnehmen müssen, daß die Klägerin erhebliche Zuschüsse geleistet und deshalb ein Belegungsrecht hatte. Die Zuschüsse der Klägerin bezogen sich lediglich auf zehn von insgesamt 77 Wohnungen. Der Beklagten war aber bekannt, daß der Freistaat Bayern und die Firma O[REDACTED] Zuschüsse zu insgesamt 65 Wohnungen geleistet hatten. Das war, wenn derartige Erwägungen überhaupt nahe lagen, jedenfalls eine ausreichende Erklärung für den angeblich günstigen Kaufpreis.

2. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, die Beklagte habe sich auch nicht stillschweigend verpflichtet, der Klägerin ein Belegungsrecht einzuräumen. Auch das greift die Revision erfolglos an.

Sie meint, das Berufungsgericht habe zu Unrecht darauf abgestellt, ob der Beklagten bewußt gewesen sei, daß ihr Schweigen auf die Zusendung der Texte der Mietverträge und des Werkförderungsvertrages als Willenserklärung aufgefaßt werden könne. Vielmehr komme es nur darauf an, wie der Adressat der in Betracht kommenden Willenserklärung, hier also die Streithelferin, das Schweigen der Beklagten habe verstehen dürfen.

Der gerügte Rechtsfehler liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat - jedenfalls hilfsweise - ausgeführt, es könne nicht festgestellt werden, daß das Schweigen der Beklagten bei der Streithelferin den Eindruck erweckt habe, sie wolle in deren Verpflichtungen gegenüber der Klägerin aus dem Werkförderungsvertrag eintreten. Gegen diese Feststellung hat die Revision nichts Beachtliches vorgebracht.

III.

Die nach allem unbegründete Revision war deshalb zurückzuweisen. Das von der Streithelferin eingelegte Rechtsmittel ist das Rechtsmittel der unterstützten Partei (Stein-Jonas ZPO 19. Aufl. § 67 Anm. II 5 h, III 1), also der Klägerin. Ihr fallen demnach die

Kosten der Revision zur Last (§ 97 ZPO), da sie sich durch Antragstellung an der Instanz beteiligt hat (vgl. BGH LM ZPO § 582 Nr. 1). Die Kosten der Nebenintervention waren der Streithelferin nach § 101 Abs. 1 2. Halbsatz ZPO aufzuerlegen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier