

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 566

Hat der Vermieter eines Grundstücks dem Mieter in dem schriftlich abgeschlossenen Verträge das Recht eingeräumt, Substituten (Ersatzmieter) zu benennen, die auf Zeit in die Rechtsstellung als Mieter eintreten, während der bisherige Mieter für die Dauer der Substitution die Bürgschaft für die Erfüllung der Mieterpflichten zu übernehmen hat, so bedarf der Vertrag zwischen Mieter und Substituten für längere Zeit als ein Jahr der Schriftform (Ergänzung zu BGHZ 65, 49).

BGH, Urteil v. 29. November 1978 - VIII ZR 263/77 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 263/77

URTEIL

Verkündet am
29. November 1978
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma H.M. B. KG P. GmbH & Co. & Cie., vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die P. V. B. GmbH & Co., diese wiederum vertreten durch die H.M. P. GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Robert S. M., H. in B.,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Firma "S. und L." W. GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Adolf B. und Ernst H. H. straße in B.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

26

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Dr. Hiddemann, Wolf und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 29. September 1977 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

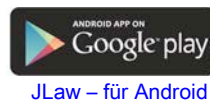
Tatbestand

Die L [REDACTED] - B [REDACTED] B [REDACTED] AG (im folgenden: L [REDACTED]) hatte durch Vertrag vom 18. Juni 1965 eine Halle in B [REDACTED]-N [REDACTED] an die O [REDACTED] B [REDACTED] S.A. "mit dem Recht der Substitution an eine Gesellschaft deutschen Rechts, für die die O [REDACTED] B [REDACTED] S.A. gleichzeitig die Bürgschaft auf Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrage durch ihre Unterschrift übernimmt" zum Betrieb einer Bowling-Kegelbahn für die Zeit von Herbst 1965 bis 31. Dezember 1985 vermietet. Die O [REDACTED] B [REDACTED] S.A., die später in A [REDACTED] I [REDACTED] S.A. (im folgenden: A [REDACTED]) umbenannt wurde, machte von dem Recht der "Substitution" wiederholt Gebrauch.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Nach einem Schriftwechsel der A [REDACTED] und der L [REDACTED] erhielt im Jahre 1971 die HM B [REDACTED] GmbH als "Substitutin" den Besitz des Mietobjekts. Nachdem die HM B [REDACTED] GmbH im Oktober 1972 in die HM B [REDACTED] KG P [REDACTED]-B [REDACTED]-GmbH & Co. & Cie. (die Beklagte) umgewandelt worden war, bat die L [REDACTED] die A [REDACTED] um Bestätigung, daß diese auch für die Verpflichtungen der neuen Gesellschaft die Bürgschaft übernehme. Durch Schreiben vom 16. Januar 1973 teilte der Liquidator der A [REDACTED] mit, daß diese in Liquidation getreten und aufgelöst worden sei; die A [REDACTED] sei daher nicht mehr in der Lage, sich für Verbindlichkeiten Dritter zu verbürgen. Daraufhin eingeleitete Verhandlungen mit der Beklagten über die Beibringung einer anderweitigen Bürgschaft wurden seitens der L [REDACTED] schließlich für gescheitert erklärt.

Die Klägerin, die das Grundstück mit dem Mietobjekt von der L [REDACTED] durch Vertrag vom 30. April 1975 kaufte und inzwischen Eigentümerin ist, begehrt von der Beklagten die Räumung der Bowling Halle. Sie hat die Ansicht vertreten, ein Mietvertrag habe nur mit der A [REDACTED] bestanden; dieser Vertrag sei jedoch einverständlich dadurch beendet worden, daß die L [REDACTED] das in dem Schreiben des Liquidators vom 16. Januar 1973 liegende Angebot zur Auflösung des Vertrages angenommen habe. Ein eventuell mit der Beklagten geschlossener Mietvertrag gelte mangels Schriftform als für unbestimmte Zeit geschlossen und sei von ihr - der Klägerin - vorsorglich mit Schreiben vom 24. Dezember 1975 fristgemäß zum 31. März 1976 gekündigt worden.

Landgericht und Kammergericht haben der auf Räumung gerichteten Klage stattgegeben.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt die Beklagte ihr auf Klageabweisung gerichtetes Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat angenommen, aufgrund des Vertrages vom 18. Juni 1965 sei die A [REDACTED] befugt gewesen, einen "Substituten" mit der Folge zu benennen, daß dieser in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eingetreten sei, während die A [REDACTED] für die Erfüllung der Mieterpflichten als Bürge habe eintreten müssen. Die HM B [REDACTED] GmbH bzw. die Beklagte als deren Rechtsnachfolgerin sei demnach aufgrund ihrer Bestellung als "Substitutin" ein Mietverhältnis mit der Löwenbrauerei eingegangen.

Hiergegen erhebt die Revision keine Einwendungen. Die Auslegung des Berufungsgerichts läßt auch keinen Rechtsirrtum erkennen. Das Berufungsgericht konnte dabei offen lassen, ob der Mietvertrag der Beklagten durch eine Vereinbarung mit der L [REDACTED] im Einverständnis der A [REDACTED] abgeschlossen worden ist, oder ob das Mietverhältnis durch eine Vereinbarung zwischen der A [REDACTED] und der Beklagten mit Zustimmung der L [REDACTED] begründet worden ist. In der Rechtsprechung und im Schrifttum

wird allgemein anerkannt, daß nach dem Prinzip der Vertragsfreiheit der Eintritt eines neuen Mieters in den Vertrag u.a. sowohl in der Weise erfolgen kann, daß der Altmietter einem Vertrag zwischen Vermieter und Neumietter zustimmt, als auch in der Form, daß der Vermieter seine Zustimmung zu einer Vereinbarung des Neumieters mit dem Altmietter erteilt (vgl. Senatsurteile vom 21. Juni 1978 - VIII ZR 155/77 = WM 1978, 1017 und vom 2. Juli 1975 - VIII ZR 223/73 = BGHZ 65, 49 = WM 1975, 824, 825 jeweils m.w.Nachw.).

II. Die Frage, welche Rechtsfolgen sich für das Mietverhältnis der Beklagten ergeben hätten, wenn der am 18. Juni 1965 geschlossene Mietvertrag zwischen der L [REDACTED] und der A [REDACTED] beendet worden wäre, hat das Berufungsgericht ebenfalls offen gelassen. Es hat unterstellt, daß dieser Vertrag nicht aufgehoben worden ist; in der Revisionsinstanz ist daher von einem Fortbestehen auszugehen.

III. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, das Mietverhältnis zwischen der L [REDACTED] und der Beklagten, in das die Klägerin als Grundstückserwerberin nach § 571 BGB eingetreten sei, sei jedenfalls durch die von der Klägerin ausgesprochene Kündigung zum 31. März 1976 beendet worden. Die Kündigung sei wirksam gewesen, weil es sich mangels Einhaltung der Form des § 566 BGB um ein auf unbestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis gehandelt habe. Die Schriftform sei nicht schon dadurch gewahrt worden, daß der Allied bereits in dem schriftlichen Mietvertrag vom 18. Juni 1965 das Recht der "Substitution" eingeräumt worden sei. Formbedürftig seien alle wesentlichen Abreden des Mietvertrages.

Dazu gehöre vor allem die Angabe des Mieters. Eine die Beklagte als Mieterin ausweisende Vertragsurkunde sei jedoch nicht vorhanden.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Die Frage, ob die Beklagte neben oder anstelle der Allied in den Mietvertrag eingetreten ist, bedarf keiner Prüfung, denn das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, daß der mit der Beklagten geschlossene Vertrag in jedem Fall der Form des § 566 BGB bedurfte, wobei die Schriftform nicht dadurch gewahrt wurde, daß die L [REDACTED] und die A [REDACTED] die Beklagte in einem Schriftwechsel als "Substitutin" bezeichneten (§ 126 Abs. 2 BGB)

2. a) Ist das Mietverhältnis durch Vereinbarung zwischen der L [REDACTED] und der Beklagten begründet worden, so ist § 566 BGB auch dann anwendbar, wenn die Beklagte - falls die mietvertraglichen Beziehungen zwischen der L [REDACTED] und der A [REDACTED] auch nach Eintritt eines "Substituten" als fortbestehend anzusehen sind - neben der A [REDACTED] in den Mietvertrag vom 18. Juni 1965 eingetreten ist. In einem solchen Fall (Mieterhäufung) ändert der bisherige Vertrag seinen Inhalt, auch wenn sonst alle seine Bestimmungen bestehen bleiben. Der Vertrag mit dem neuen Mieter bedarf deshalb der Schriftform (BGHZ 65, 49, 51 ff).

Ruhen die mietvertraglichen Beziehungen zwischen der L [REDACTED] und der A [REDACTED] nach Eintritt des "Substituten" und leben sie nach dessen Fortfall wieder auf, so daß der "Substitut" als Ersatzmieter an die Stelle des bisherigen Mieters tritt, so gilt nichts anderes. In

Rechtsprechung und Schrifttum ist zwar wiederholt die Auffassung vertreten worden, ein Vertrag, durch den ein neuer Mieter an die Stelle des bisherigen trete, bedürfe nicht der Schriftform, denn es handele sich nur um einen Fall der Rechtsnachfolge, bei dem der Inhalt des ursprünglichen schriftlichen Mietvertrages unberührt bleibe (Staudinger, BGB, 11. Aufl. § 566 Rdn. 13; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. S. 170; OLG Hamburg DJZ 1907, 1092; OLG Breslau JW 1930, 3244). Hiergegen hat der Senat jedoch bereits im Urteil vom 2. Juli 1975 (BGHZ 65, 52) Bedenken erhoben. Es ist in der Tat nicht einzusehen, weshalb die Änderung eines Mietverhältnisses in einem so wesentlichen Punkte wie der Identität der Vertragsparteien nicht formbedürftig sein soll (Braxmaier Anmerkung zum Senatsurteil aaO LM BGB § 566 Nr. 23; vgl. Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl. § 566 Rdn. 3). Ein Mieterwechsel stellt gerade keine nebensächliche Vertragsänderung dar, die deshalb möglicherweise nicht beurkundungsbedürftig wäre. Bei einem Dauerschuldverhältnis wie der Miete sind die persönlichen Verhältnisse und insbesondere die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters von erheblicher Bedeutung (vgl. BGHZ 65, 49, 51 ff).

b) Hat die A. aufgrund der ihr durch den Vertrag vom 18. Juni 1965 eingeräumten Berechtigung zur "Substitution" eine Vereinbarung mit der Beklagten getroffen und dadurch das Mietverhältnis zwischen der Beklagten und der L. begründet, so greift § 566 BGB gleichfalls ein.

Ist in einem Mietvertrag der Fall des Mieterwechsels oder der Mieterhäufung vorgesehen, so bedarf auch die Nachfolgevereinbarung bzw. die Vereinbarung über den Beitritt

eines weiteren Mieters der Schriftform (vgl. BGHZ 65, 51 ff). Ob eine darauf beruhende spätere Zustimmung des Vermieters zu einer zwischen Mieter und Nachfolger bzw. beitretendem Mieter getroffenen Vereinbarung über den Mieterwechsel bzw. die Mieterhäufung wegen § 182 Abs. 2 BGB nicht formbedürftig ist (vgl. Soergel/Siebert, BGB, 10. Aufl. § 556 Rdn. 16; Bettermann Anm. zu BGH MDR 1958, 90; Gelhaar aaO vor § 535 Rdn. 179), oder ob im vorliegenden Fall diese Zustimmung von der L. [REDACTED] bereits im Verträge vom 18. Juni 1965 für jede von der A. [REDACTED] vorgenommene "Substitution" im voraus erteilt worden ist, bedarf keiner Entscheidung. Die im ursprünglichen Vertrag enthaltenen Bestimmungen über Mieterwechsel bzw. Mieterhäufung sowie die dort möglicherweise bereits erteilte Zustimmung des Vermieters zu einer entsprechenden Vereinbarung des Mieters mit dem Neumieter machen die Einhaltung der Schriftform des § 566 BGB bei der Substitutionsvereinbarung zwischen der A. [REDACTED] und der Beklagten nicht entbehrlich.

Die Revision irrt, wenn sie meint, die Form des § 566 BGB sei deshalb nicht zu beachten, weil es auf den zwischen Altmietter und Neumieter geschlossenen Vertrag nicht ankomme. Auf den zwischen Alt- und Neumieter geschlossenen Vertrag würde es nur dann nicht ankommen, wenn dieser - wie bei der Untermiete - keine vertraglichen Rechtsbeziehungen zum Vermieter begründen würde. Das ist jedoch gerade nicht der Fall, wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat und wovon auch die Revision ausgeht. Die Beklagte ist in alle auf dem Vertrag vom 18. Juni 1965 beruhenden Rechte und Pflichten gegenüber der L. [REDACTED] eingetreten. Der zwischen der A. [REDACTED] und der Beklagten (mit Zustimmung der L. [REDACTED]) geschlossene Vertrag beruht auf der Vereinbarung vom 18. Juni 1965, nimmt folglich auf sie Bezug und stellt

eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Vertrages dar, die somit der Form des § 566 BGB bedarf (vgl. RG Gruchot 57, 424, 425; RG JW 1924, 798 m.Anm. Starke).

Nur diese Auffassung steht im Einklang mit dem Schutzzweck des § 566 BGB, der dahin geht, dem in den Mietvertrag gemäß § 571 BGB eintretenden Grundstückserwerber die Möglichkeit zu verschaffen, sich über den Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Verpflichtungen zuverlässig zu unterrichten. Daher kommt es entgegen der Meinung der Revision nicht darauf an, ob die Identität des "Substituten" nach dem Willen der Parteien des Vertrages vom 18. Juni 1965 offen gelassen worden ist und ob der Vermieter aufgrund einer generellen im voraus erteilten Zustimmung grundsätzlich keinen Einfluß auf die Person des "Substituten" nehmen konnte. Dies ändert nichts an dem bestehenden Informationsbedürfnis des Erwerbers. Gerade der vorliegende Fall zeigt nicht zuletzt wegen der Möglichkeit mehrfacher Substitution, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch praktiziert worden ist, daß das berechtigte Interesse des Grundstückserwerbers an der Offenlegung der im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bestehenden Rechtsbeziehungen den Schutz der Formvorschrift verdient.

Es kommt auch nicht, wie die Revision meint, darauf an, ob der zwischen Alt- und Neumieter geschlossene Vertrag dem Veräußerer vorliegt und von diesem dem Grundstückserwerber ausgehändigt werden kann. Ob der Grundstückserwerber seine Informationen vom Veräußerer oder vom Mieter erhält, ist unerheblich. Es genügt, wenn der Neumieter, der sich auf sein Recht zum Besitz beruft, dem Erwerber

eine Urkunde zugänglich machen kann, aus der sich - im Zusammenhang mit einem zwischen Altmietter und Vermieter geschlossenen schriftlichen Vertrag - seine Mieterstellung gegenüber dem Vermieter ergibt.

3. Da die Schriftform nach §§ 566, 126 BGB nicht gewahrt ist, konnte die Klägerin den Vertrag mit der Beklagten gemäß §§ 566 Satz 2, 565 Abs. 1 Nr. 3 BGB zum 31. März 1976 kündigen, wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat.

a) Die Erwägung des Berufungsgerichts, der Beklagten sei es verwehrt, dem Räumungs- und Herausgabeverlangen der Klägerin ein etwaiges Besitzrecht der A■■■■■ entgegenzuhalten, hat die Revision nicht angegriffen. Ein Rechtsirrtum ist insoweit auch nicht ersichtlich.

b) Der erkennende Senat vermag die Auffassung der Revision nicht zu teilen, die Klägerin verstoße durch die Klage auf Räumung und Herausgabe deshalb gegen die Grundsätze von Treu und Glauben, weil die A■■■■■ die Beklagte sogleich wieder als Substitutin in ihre Rechte einsetzen könne. Unstreitig ist das bisher nicht geschehen. Hätte die A■■■■■ dies je erwogen, so wäre das mit Sicherheit im Verlaufe des Rechtsstreits vorgetragen worden, auch ohne daß es dazu eines Hinweises nach § 139 ZPO bedurft hätte. Die hierfür maßgeblichen rechtlichen Gesichtspunkte - Fortgeltung des Vertrages mit der A■■■■■ und Bestehen rechtsgeschäftlicher Beziehungen zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits - sind, wie die Berufungsbegründung der Beklagten ausweist, schriftsätzlich erörtert worden. Die Beklagte hätte sich folglich mit ihrem Sachvortrag auch auf den vom Berufungsgericht vertretenen Standpunkt rechtzeitig einrichten können.

Im übrigen bestehen Zweifel, ob die A■■■■ das Recht zur Substitution noch auszuüben berechtigt ist. Sie hat erklärt, nicht mehr in der Lage zu sein, sich für einen Substituten zu verbürgen. Das Recht zur Substitution ist aber nach den getroffenen Vereinbarungen mit der Verpflichtung zur Bürgschaftsübernahme verknüpft.

IV. Der Revision mußte danach der Erfolg versagt bleiben.

Die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels fallen der Beklagten gemäß § 97 ZPO zur Last.

Braxmaier

Wolf

Claßen

Dr. Brunotte

Dr. Hiddemann