

Schuldbeitritt: Ist die Schriftform einzuhalten und ist beim Formverstoß nur der Beitritt oder auch der Mietvertrag kündbar?

Der Schuldbeitritt bedarf der Schriftform. Ist diese nicht eingehalten, so kann der Beigetretene seinen Beitritt vorzeitig gemäß § 550 BGB kündigen. Dagegen bleibt der Ursprungsmietvertrag unberührt und kann nicht vorzeitig gekündigt werden.

OLG Düsseldorf, U. v. 6.12.2012 – I-10 U 63/12 – ZMR 2013, 794

Der Fall: Es geht um das langfristig verpachtete Objekt „Hühnermarkt“, in welchem der Pächter (P1) eine Gaststätte betreibt. Nachträglich treten zwei weitere Pächter (P 2 und P 3) dem Mietvertrag bei. Alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag sollen rückwirkend durch P 1 bis 3 gesamtschuldnerisch erfüllt werden. Der entsprechend verfasste schriftliche Nachtrag wird nicht unterzeichnet, aber in der Folgezeit praktiziert. Innerhalb der festen Pachtzeit kündigt der Verpächter das Pachtverhältnis wegen Zahlungsrückständen fristlos und verlangt (nur) von P1 u.a. als Schadenersatz den Pachtausfall für 3 Monate sowie die Pachtdifferenz zur (niedrigeren) Pacht des Nachfolgepächters bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit. P1 wendet ein: Der Schuldbeitritt entbehre der Schriftform und hätte deshalb vorzeitig mit gesetzlicher Frist gekündigt werden können. Deshalb schulde er den Schadenersatz nur bis zum Ende der Kündigungs-Auslaufzeit, gerechnet vom nächstzulässigen Kündigungstermin.

§ 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

§ 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 562 bis 562 d, 566 bis 567 b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 555a Absatz 1 bis 3, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. [...]

Hintergrund Schriftform des Schuldbeitritts: Die wesentlichen Regelungen eines langfristigen Miet- oder Pachtvertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Nachträge zu einem

bereits geschlossenen Mietvertrag. Umstritten ist, ob auch ein nachträglicher Schuldbeitritt zum Mietvertrag der Schriftform bedarf, vgl. Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemiete, 2013, Baustein 97 Rdn. 6:

- ja! Arg.: Das Schriftformerfordernis hat auch Warnfunktion. Diese ist durch den Schuldbeitritt beeinträchtigt, vgl. BGH, 2.7.1975 – VIII ZR 223/73 – WM 1975, 824.
- nein! Arg.: Das Schriftformerfordernis schützt in erster Linie den Erwerber. Dieser ist aber nicht beeinträchtigt, wenn dem schriftlich geschlossenen Mietvertrag weitere Personen bloß beitreten.

Hintergrund Rechtsfolge eines etwaigen Beitritt-Schriftformgebots: Ungeklärt ist auch die Rechtsfolge, wenn der Schuldbeitritt der Schriftform bedarf. In Betracht kommt die vorzeitige Kündbarkeit des gesamten Mietvertrags oder die vorzeitige Kündbarkeit nur des Schuldbeitritts durch den Beigetretenen.

Die Entscheidung: Das OLG Düsseldorf gibt dem Verpächter Recht. Der verklagte ursprüngliche Pächter könne sich nicht mit dem Argument wehren, dass er den Schadenersatz nur für die Zeit bis zum Auslauf der nächstzulässigen, ordentlichen Kündigung schuldet. Zwar bedürfe der Schuldbeitritt der gesetzlichen Schriftform. Aber: Ein formunwirksamer Schuldbeitritt führe nur dazu, dass der Beigetretene seinen Beitritt vorzeitig kündigen könne. Der Ursprungspachtvertrag bleibe davon unberührt und könne selbst nicht vorzeitig gekündigt werden, Hinweis auf BGH, 2.7.1975, a.a.O; Blank/Börstinghaus, Miete 3. Aufl. 2008, § 550 Rdn. 72.

Kommentar Begründung der differenzierenden Rechtsfolge: Die Begründung des OLG Düsseldorf ist zwar in sich schlüssig. Trotzdem bleiben generelle Zweifel. Denn § 550 BGB spricht ausdrücklich von der Formbedürftigkeit des „Mietvertrags“ und nicht vom Beitritt zu einem bereits geschlossenen Mietvertrag. Eine analoge Anwendung auf den Schuldbeitritt ist durchaus vertretbar. Jedoch sollte bei der erweiternden Anwendung einer problematischen Vorschrift, wie es § 550 BGB nun einmal ist, große Zurückhaltung geboten sein. Daher sollte der Schuldbeitritt zu einem langfristigen Vertrag formfrei möglich sein.

Kommentar Ergebnis der differenzierenden Rechtsfolge: Auch das Ergebnis bereitet Unbehagen. Denn einen Nachteil der erweiternden Anwendung des § 550 BGB kann der

Grundstückserwerber haben. Er verliert durch eine vorzeitige Kündigung eines formunwirksamen Schuldbeitritts einen zusätzlichen Schuldner, kann sich selbst aber nicht vom (formunwirksamen) Mietvertrag lösen. So kann sich der (Haupt-)Zweck des § 550 BGB gerade in sein Gegenteil verkehren.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de