


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	OLG Saarbrücken v. 10.01.2018 5 U 5/17	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2018, 136-137
		Normen:	§ 133 BGB, § 157 BGB, § 182 BGB, § 184 BGB, § 564a BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2018, 136-137

Titelzeile**Mieterwechsel: Konkludente Genehmigung des Vermieters****Vorinstanz**

zu 5 U 5/17, LG Saarbrücken - 6 O 164/16

Leitsatz

Teilen bisherige Mieterin und eine neu gegründete GmbH dem Vermieter gemeinsam mit, dass der Mieter künftig unter dem Namen der neu gegründeten GmbH firmiere, und stellt der Vermieter ab dann Rechnungen nur an die neu gegründete GmbH, so kann darin eine konkludente Genehmigung zu einem Mieterwechsel liegen.

Das Problem Es geht um die Vermietung von Industriezelten. Mieterin ist die Spedition E-GmbH. Später wird die E.L. GmbH gegründet. Am 21.6.2013 erhält der Vermieter ein Schreiben unter dem Briefkopf der Spedition E-GmbH, welches im Namen der Firma E.L. GmbH unterzeichnet ist. Dort wird dem Vermieter mitgeteilt, dass „wir ab dem 1.7.2013 unter E.L. GmbH firmieren“. Weiter heißt es dort: „Alle allgemeinen Geschäftsbedingungen, Verkaufs- und Lieferbedingungen etc. bleiben weiterhin unverändert gültig, ebenso alle Anschriften und Kontaktdaten. Bitte beachten Sie zukünftig bei der Rechnungserteilung unsere neue Firmierung“. Ab dann stellt der Vermieter die Mietrechnungen ausschließlich an die E.L. GmbH, welche diese auch zahlt. Bei Beendigung des Mietvertrags sind noch drei Monatsmieten offen. Die E.L. GmbH ist der Meinung, dass sie diese u.a. deshalb nicht schulde, weil nicht sie Vertragspartnerin sei.

- 136 -

MietRB 2018, 136-137

- 137 -

Die Entscheidung des Gerichts

Das Saarländische OLG gibt dem Vermieter Recht. Die E.L. GmbH schulde die rückständigen Mieten, weil sie 2013 im Wege einer Vertragsübernahme in den Mietvertrag eingetreten sei. Die Vertragsübernahme sei ein allgemeines Rechtsgeschäft, das der Zustimmung aller Beteiligten bedürfe. Sie könne als dreiseitiger Vertrag oder durch Vertrag zwischen zwei Beteiligten geschlossen werden, der durch den dritten Beteiligten genehmigt werde. Die Genehmigung könne auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen. Das Schreiben vom 21.6.2013 sei so auszulegen, dass zwischen der bisherigen Mieterin und der E.L. GmbH ein Wechsel der Mieterstellung auf die E.L. GmbH vereinbart worden sei. Zwar spreche dieses Schreiben von neuer Firmierung, also von einem bloßen Namenswechsel. Diese Falschbezeichnung sei aber unerheblich, weil der tatsächliche Wille der bisherigen Mieterin und der E.L. GmbH auf einen

Wechsel der Vertragspartner auf Mieterseite gerichtet sei („falsa demonstratio non nocet“). Diesen Mieterwechsel habe der Vermieter genehmigt. Denn er habe nach Erhalt dieses Schreibens die Rechnungen fortan auf die E.L. GmbH gestellt. Dieses Verhalten sei aus der Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers als konkludente Genehmigung des Mieterwechsels anzusehen. Dass sich der Vermieter möglicherweise über die rechtliche Bedeutung seines Verhaltens nicht im Klaren war, sei unerheblich. Der Vermieter hätte nämlich bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt erkennen können, dass sein Verhalten vom Empfänger nach Treu und Glauben und mit Rücksicht auf die Verkehrssitte als Willenserklärung aufgefasst werden konnte. Als Vollkaufmann hätte er wegen des Schreibens vom 21.6.2013 Anlass zur Rückfrage oder zur Einsicht ins Handelsregister gehabt. Dann wäre ihm die Personenverschiedenheit aufgefallen. Daher hätten die bisherige Mieterin und die E.L. GmbH das Verhalten des Vermieters nur als Genehmigung des Mieterwechsels verstehen können.

Konsequenzen für die Praxis Die Begründung des Saarländischen OLG erscheint konstruiert. Da im Schreiben vom 21.6.2013 ausdrücklich von Firmierung die Rede war, kann man dem Vermieter nicht ohne weiteres vorwerfen, dass er nicht nachgefragt oder in das Handelsregister geschaut hat. Möglicherweise war die Begründung auch ergebnisorientiert, weil der Vermieter nur aufgrund des unzutreffenden Schreibens vom 21.6.2013 die E.L. GmbH verklagt hat.

Beraterhinweis Ein Mieterwechsel bedarf der Schriftform des § 550 BGB. Die Rechtsprechung lässt genügen, dass Mieter und Nachmieter einen formgerechten Nachtrag zum Mietvertrag schließen und der Vermieter mündlich zustimmt (OLG Düsseldorf v. 23.1.2012 – I-10 U 66/11, MietRB 2012, 69). Sicherer ist ein formgerechter dreiseitiger Nachtrag (*Seldeneck/Wichert/Fallak*, *Gewerbemiete*, 2013, Baustein 32 Rz. 6).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M. u. Berlin, www.aclanz.de