

Gericht:	BGH
Entscheidungsdatum:	27.10.2021
Aktenzeichen:	XII ZR 84/20
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2022, 72-73
Normen:	§ 550 BGB, § 566 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2022, 72-73

Titelzeile

Schriftform: Fortsetzung des Mietvertrags mit dem Grundstückserwerber

BGB §§ 550, 566

Leitsatz

1. Eine rechtsgeschäftliche Übertragung des Mietvertrags auf einen Dritten setzt die Beteiligung der beiden ursprünglichen Mietvertragsparteien voraus.
2. Setzen Mieter und Grundstückserwerber das bisherige Mietverhältnis konkludent fort, so wird durch den bisherigen schriftlichen Mietvertrag die Schriftform des § 550 BGB nicht gewahrt (Abgrenzung zu BGH v. 17.6.2015 - XII ZR 98/13, MietRB 2015, 263, 264 [*Hoffmann*] = MDR 2015, 996).

Das Problem Es geht um einen Mietvertrag (von den Parteien fälschlich als Pachtvertrag bezeichnet) über die Teilfläche eines Grundstücks. Mietbeginn ist der 1.1.2016, Mietende der 31.12.2016; das Mietverhältnis verlängert sich um 10 Jahre, wenn es nicht 1 Jahr vor Fristende gekündigt wird. Die Vermieterin ist nicht Eigentümerin des Grundstücks, sie hat aber aufgrund verschiedener vorangegangener Transaktionen einen Anspruch gegen die Eigentümerin auf Übertragung des Grundstücks. Die Eigentümerin hat mit dem Mietvertrag nichts zu tun, ihr fließen auch nicht in irgendeiner Form die Mieten zu.

Im Jahre 2008 beabsichtigt die Eigentümerin, das Grundstück an einen Dritten zu verkaufen. Die Vermieterin kündigt an, dass sie - um den Mieter zu erhalten - von dem Grundstücksübertragungsanspruch Gebrauch machen werde. Dies geschieht dann allerdings nicht, vielmehr kommt es zu dem beabsichtigten Kaufvertrag. Dieser enthält allerdings die Klausel, dass die Käuferin das Mietverhältnis ab dem Übergabetag mit allen Rechten und Pflichten als Vermieterin fortsetzt. Seit dem Jahr 2009 zahlt der Mieter die Miete an die Käuferin und neue Vermieterin. Anfang 2017 kündigt diese das Mietverhältnis vorzeitig gem. § 550 BGB. Der Mieter hält dem entgegen, dass das Mietverhältnis, weil es sich um 10 Jahre verlängert habe, vor dem 31.12.2026 nicht vorzeitig gekündigt werden könne.

Die Entscheidung des Gerichts Der BGH gibt der neuen Vermieterin Recht. Ein Übergang des Mietverhältnisses auf die Käuferin nach § 566 BGB habe nicht stattgefunden (vgl. zu den Gründen im Einzelnen die vorstehende Besprechung). Vielmehr hätten diese und der Mieter das bisherige Miet-

verhältnis konkludent fortgesetzt. Dieses konkludente Mietverhältnis habe mangels Einhaltung der Schriftform gem. § 550 BGB vorzeitig gekündigt werden können.

Es sei keine (schriftformkonforme) rechtsgeschäftliche Übernahme des Mietvertrags erfolgt. Zwar enthalte der Grundstückskaufvertrag eine gesonderte Verpflichtung der Käuferin zur Übernahme und Fortsetzung des Mietverhältnisses. Für eine rechtsgeschäftliche Übernahme des Mietvertrags genüge dies jedoch nicht. Die Vertragsübernahme sei ein einheitliches Rechtsgeschäft, das der Zustimmung aller Beteiligten bedürfe. Dabei könne die Vertragsübernahme als dreiseitiger Vertrag oder durch Vertrag zwischen zwei Beteiligten abgeschlossen werden, der durch den dritten Beteiligten genehmigt werde. Erforderlich sei jedoch stets die Beteiligung der ursprünglichen Mietvertragsparteien. Daran fehle es im Streitfall, weil die bisherige Vermieterin weder an dem Grundstückskaufvertrag beteiligt gewesen sei, noch nachträglich - auch nicht durch schlüssiges Verhalten - der Vertragsübernahme zugestimmt habe.

Allerdings sei zwischen der neuen Vermieterin und dem Mieter konkludent ein Mietvertrag zustande gekommen, indem die neue Vermieterin dem Mieter die Fläche überlassen und der Mieter die Miete an die neue Vermieterin gezahlt habe. Dieser konkludent zustande gekommene Mietvertrag wahre aber nicht die Schriftform des § 550 BGB. Dabei sei unerheblich, dass die Mietvertragsbedingungen in dem vorangegangenen schriftlichen Mietvertrag festgelegt seien (= Wahrung der äußeren Form, Verweis

- 72 -

MietRB 2022, 72-73

- 73 -

auf BGH v. 17.6.2015 - XII ZR 98/13, MietRB 2015, 263, 264 [*Hoffmann*] = MDR 2015, 996). Denn es liege keine von den jetzigen Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vor.

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil ist hinsichtlich der Schriftformthemen sicherlich vertretbar. Allerdings hätte man, bei einer weniger strengen Sichtweise, auch in dieser Fallkonstellation die äußere Schriftform ausreichen lassen können. Das Urteil verneint dies lediglich mit einem Satz und mit der Kurzbegründung, dass der bisherige schriftliche Mietvertrag nicht von der neuen Vermieterin unterzeichnet worden sei. Vertiefende Ausführungen dazu, warum alleine dieser Aspekt maßgeblich ist, hätten zur Überzeugungskraft des Urteils beitragen können.

Beraterhinweis Auch dieses Urteil ist ein Beleg dafür, dass § 550 BGB dringend reformiert werden sollte (vergleiche Stellungnahmen des DAV 1/2022 und 16/2020, abzurufen unter <https://anwaltverein.de/de/>).

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

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2022, 71 (vorstehend).