

47. 1. Ist der rechtsgeschäftliche Erwerber eines vermieteten Grundstücks im Sinne des § 265 ZPO. Rechtsnachfolger des Veräußerers auch in seiner Eigenschaft als Vermieter?
2. Ist ein vermietetes Grundstück, das während der Rechtshängigkeit einer Klage des Mieters aus § 536 BGB. an einen Dritten übereignet wird, im Sinne des § 265 ZPO. in Streit befangen?

III. Zivilsenat. Urt. v. 3. Mai 1921 i. S. B. (Bekl.) w. G. (Kl.).  
III 485/20.

I. Landgericht III Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin mietete durch schriftlichen Vertrag vom 9. Dezember 1913 von dem Beklagten in dessen in G. gelegenen Hause eine Zehnzimmerwohnung bis zum 1. April 1920. Am 1. April 1919 wurden die über der klägerischen Wohnung befindlichen Räume an den Verein Deutscher Maschinenbauanstalten zu Bureauzwecken vermietet. Die Klägerin behauptet, daß in diesen Räumen von früh 6  $\frac{1}{4}$  Uhr an bis gegen 5 Uhr nachmittags ein solcher Lärm herrsche, daß sie in ungebührlicher Weise belästigt werde. Sie erhob daher im Mai 1919 Klage gegen den Vermieter mit dem Antrag, ihn zu verurteilen, dafür zu sorgen, daß in den über ihrer Wohnung gelegenen Räumen jeder ruhestörende Lärm unterlassen werde.

Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis zum 1. April 1920. Das Mieteinigungsamt verlängerte es jedoch auf Antrag der Klägerin unter Erhöhung des Mietzinses bis zum 31. März 1921. Im Dezember 1919 wurde das Hausgrundstück vom Beklagten an die Firma N. veräußert und aufgelassen. Das Landgericht und das Kammergericht erkannten nach dem Klageantrage. Die Revision blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

... Die Revision bemängelt in erster Reihe die Überzeugungskraft der Erwägungen, die den Berufungsrichter zu der Annahme der Fortdauer der Passivlegitimation des Beklagten geführt haben. Es ist zuzugeben, daß die Begründung des Kammergerichts nicht überall schlüssig und einwandfrei ist; das Ergebnis aber, zu dem es gelangt, läßt sich keinesfalls beanstanden. Aus der Entstehungsgeschichte und dem Wortlaute des § 571 BGB. (vgl. RGZ. Bd. 59 S. 188, Bd. 68 S. 12/13) folgt, daß der rechtsgeschäftliche Erwerber eines vermieteten Grundstücks die Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters nicht auf Grund einer aktiven und passiven Rechtsnachfolge überkommt, sondern daß sie für die Dauer seines Eigentums als Ausfluß eben dieses Eigentums kraft des Gesetzes in seiner Person nach Maßgabe des ursprünglichen Mietvertrags neu entstehen. Daraus ergibt sich aber weiter, daß der Vermieter, wie auch in der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuches (Prot. Bd. 2 S. 134 ffg.) widerspruchslos zum Ausdruck gebracht wurde, mit der Übertragung des Grundeigentums aus dem Mietverhältnis ausscheidet, daß er von diesem Augenblick an dem Mieter nicht mehr als Vermieter gegenübersteht und von ihm nicht auf Erfüllung der jetzt allein dem Grundstückserwerber obliegenden Vermieterpflichten in Anspruch genommen werden kann. Zwischen den beiden ehemaligen Mietvertragsparteien bleibt allerdings insoweit ein schuldrechtliches Band bestehen, als der Vermieter, wenn der neue Eigentümer seine Vermieterleistungen nicht ordnungsgemäß bewirkt und deshalb dem Mieter schadenersatzpflichtig wird, diesem für die Befriedigung seiner Schadenersatzforderung als selbstschuldnerischer Bürge haftet. Der Eigentumswechsel läßt also die prinzipiale Haftung des Vermieters untergehen, er brückt sie zu einer akzessorischen herab und beschränkt sie lediglich auf die Leistung von Schadenersatz.

Unstreitig hat nun der Beklagte Ende Dezember 1919 sein Hausgrundstück veräußert und aufgelassen. Mit der Aufgabe des Grundeigentums erbede somit auch eine etwaige frühere Verpflichtung des Beklagten, dafür zu sorgen, daß in den Räumen über der Wohnung der Klägerin fortan kein ruhestörender Lärm verursacht werde, erlosch demgemäß auch ein ihr entsprechender Anspruch der Klägerin,

von ihm die dazu erforderlichen Maßnahmen zu verlangen. Diese im Laufe des Rechtsstreits eingetretene materielle Änderung der Rechtslage würde daher dem Klagebegehren den Boden entziehen und zu seiner Abweisung führen müssen, wenn nicht § 265 Abs. 2 ZPO. eingriffe. Er will verhüten, daß die in Abs. 1 daselbst für unbeschränkt zulässig erklärte Veräußerung der streitbefangenen Sache, auf die der Prozeßgegner naturgemäß keinen Einfluß hat, dessen Rechtsstellung verschlechtere und die Quelle neuer Prozesse werde. Beides würde jedoch der Fall sein, wenn z. B. die Veräußerung der in Streit befangenen Sache durch den Beklagten den Kläger zwänge, unter Verzicht auf die bisherigen — ihm vielleicht günstigen — Prozeßergebnisse seinen Anspruch für erledigt zu erklären und einen neuen Rechtsstreit gegen den Sachverwerber zu beginnen. Würde sich dieser Vorgang dann bei einem häufigen Eigentumswechsel jedesmal wiederholen müssen, so würde das eine Hinausschiebung des von dem Kläger erstrebten materiellen Richterspruchs auf unabsehbare Zeit bedeuten. Derartigen unerträglichen prozessualen Folgen sollten § 265 Abs. 2 und der ihn ergänzende § 325 Abs. 1 ZPO. vorbeugen. „Die Veräußerung hat auf den Prozeß keinen Einfluß“. Dieser soll also trotz der inzwischen erfolgten materiellen Rechtsänderung und ohne Rücksicht auf sie zwischen den Parteien, die ihn begonnen haben, weiter und zu Ende geführt werden können. „Der Rechtsnachfolger“ des Veräußerers, — so nennt § 265 ZPO. den Erwerber der in Streit befangenen Sache, — ist abgesehen von dem Falle des § 266 a. a. D. weder verpflichtet noch ohne Zustimmung des Gegners auch nur berechtigt, in den Prozeß einzutreten. In bezug auf das Mietverhältnis und die aus ihm sich ergebenden Rechte und Pflichten ist nun freilich die Firma N. nicht Rechtsnachfolgerin des Beklagten im gewöhnlichen Sinne des Wortes. § 265 a. a. D. versteht jedoch unter Rechtsnachfolge allgemein jede Nachfolge, mag sie nun das unmittelbare oder nur das mittelbare Ergebnis eines Rechtsgeschäfts oder eines anderen rechtserheblichen Vorgangs sein, mag sie durch Vermittelung eines Vorgängers oder ohne sie kraft Gesetzes in originärer Weise sich vollziehen (vgl. RGZ. Bd. 40 S. 333, 340). In diesem weiteren Sinne ist der Nachfolger im Eigentum des Mietgrundstücks aber auch Nachfolger hinsichtlich der Rechte und Pflichten des Vermieters. Die Entscheidung über die Anwendbarkeit des § 265 ZPO. hängt daher lediglich von der Beantwortung der Frage ab, ob bei einer Miete aus § 536 BGB. die Veräußerung des Mietgrundstücks als Veräußerung der in Streit befangenen Sache anzusehen ist.

In Streit befangen ist eine Sache im wesentlichen dann, wenn ihr Besitz oder Eigentum streitig ist oder wenn hinsichtlich ihrer ein dingliches oder ein sich gegen den jedesmaligen Eigentümer oder Be-

über als solchen richtendes persönliches Recht geltend gemacht wird. Die Ansprüche des Mieters aus dem Mietvertrage sind jedoch trotz des verschiedenartigen Inhalts, den sie haben können, stets schuldrechtlicher Natur. Der Vermieter wird als Vertragsgegner, nicht als Hauseigentümer in Anspruch genommen. Er kann Hauseigentümer sein, braucht es aber nicht zu sein. Sein Eigentum ist also kein wesentliches Tatbestandsmerkmal für einen Anspruch der vorliegenden Art. Die Sachlage ändert sich aber sofort, wenn der Vermieter tatsächlich Eigentümer des Mietgrundstücks ist und es an einen anderen veräußert und aufgibt. Denn während bei sonstigen rein schuldrechtlichen Ansprüchen der ursprüngliche Schuldner auch nach der Übertragung des Eigentums, sei es der geschuldeten sei es einer mit der Schuld in irgendeinem rechtlichen Zusammenhange stehenden Sache, auf einen außerhalb des Prozesses stehenden Dritten in derselben Weise, wie bisher, schuldrechtlich gebunden bleibt, wird der Vermieter, sobald er das Mietgrundstück einem anderen übereignet, für die Zukunft von seinen schuldrechtlichen Verpflichtungen aus § 536 BGB. frei. Ihre Fortdauer ist also durch die Fortdauer seines Grundstückseigentums bedingt, und mit dessen Wechsel wechselt auch die Person des Schuldners, von dem der Mieter die Erfüllung des Mietvertrags verlangen und erzwingen kann. § 571 BGB. verknüpft daher die Rechte und Pflichten der sich als Vermieter und Mieter gegenüberstehenden Personen dergestalt mit dem Eigentum am Mietgrundstück, daß dieses bei Klagen aus § 536 BGB. als im Sinne des § 265 ZPO. streitbefangen jedenfalls dann gelten muß, wenn dessen Eigentümer, wie hier, den Mietvertrag geschlossen hat. Dem § 571 BGB. liegt der Gedanke zugrunde, den Mieter durch die Grundstücksveräußerung materiellrechtlich keinen Schaden leiden zu lassen, und § 265 ZPO. verfolgt, wie hervorgehoben, den Zweck, zu verhindern, daß die Veräußerung der in Streit befangenen Sache durch eine Partei der anderen prozessual zum Nachteil gereicht. Beide Paragraphen ergänzen sich also, und es steht nichts im Wege, zur Bestimmung des Begriffs der Streitbefangenheit im Einzelfall auch Vorschriften des materiellen Rechtes heranzuziehen. Gerade einen Fall, wie den vorliegenden, in welchem die Veräußerung einer Sache in Folge der rechtlichen Beziehungen der einen oder der anderen Partei zu ihr das Schuldverhältnis so beeinflusst, daß sie die materielle Verpflichtung, deren Erfüllung verlangt wird, in der Person des Veräußerers zum Erlöschen und in der des Sacherwerbers neu zur Entstehung bringt und somit den bisherigen Beklagten materiellrechtlich nicht mehr als den richtigen Beklagten erscheinen läßt, will § 265 ZPO. treffen. Ihn von dessen Anwendungsgebiet ausschließen, hieße den Sinn und Zweck dieser Vorschrift verkennen und die Wohlthat, die § 571 BGB. dem Mieter erweihen will, bedeutend

einschränken oder gar bereiteln. Denn die Folgen wären, wie oben gezeigt, Prozeßvermehrung und Hinauszögerung der Entscheidung über den dem Mieter durch § 571 B. G. auch bei einer Veräußerung des Mietgrundstücks gewährleisteten Erfüllungsanspruch. Deshalb hat der Berufungsrichter zutreffend den von der Revision mit Unrecht bekämpften Gesichtspunkt hervorgehoben, daß die Klägerin fast schutzlos wäre, wenn man die Fortdauer der Passivlegitimation des Beklagten verneine. Denn auf die ihr von der Revision zugemutete Überleitung ihres Klagebegehrens in einen Entschädigungsanspruch (§ 571 Abs. 2 Satz 1 B. G., § 268 Nr. 3 B. G.) braucht sie sich nicht verweisen zu lassen. Ein Schadensersatzanspruch hat wirtschaftlich eine ganz andere Bedeutung als ein Erfüllungsanspruch und kann diesen namentlich bei Mietverhältnissen nicht oder doch nur selten ersetzen.

Der VI. Zivilsenat hat der Veräußerung des Mietgrundstücks in einem Falle, in dem sie den Übergang einer eingeklagten Mietzinsforderung, also eines Vermieteranspruchs, auf den neuen Grundstückseigentümer zur Folge hatte, keinen Einfluß auf die Prozeßklage eingeräumt (RGZ. Bd. 55 S. 294). Für die Begründung dieser Entscheidung kam freilich die Streitbefangtheit des Mietgrundstücks nicht in Betracht. Es wäre jedoch ein unbefriedigendes, von dem Gesetzgeber zweifellos nicht gewolltes Ergebnis, wenn dieselbe Ursache, die Grundstücksübergabe, da, wo sie den Eintritt des Grundstückserwerbers in Vermieterpflichten vermittelt, eine andere Wirkung auf den schwebenden Prozeß äußerte als diejenige, welche sie bei der Vermittelung seines Eintritts in die für ihn aktive Seite des Mietverhältnisses hat.

Der Einwand der mangelnden Passivlegitimation ist daher von dem Kammergericht mit Recht zurückgewiesen worden.

Auch die übrigen Angriffe der Revision sind unbegründet. (Wird ausgeführt.) . . .