

120. Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter, an dessen Stelle unter Fortdauer seiner Haftung ein neuer Mieter in den Mietvertrag eingetreten ist. Erlischt die Haftung des ersten Mieters durch Änderung des ursprünglichen Mietvertrags oder durch Eintritt eines dritten Mieters in diesen ohne seine Zustimmung?

III. Zivilsenat. Ur. v. 7. Oktober 1921 i. S. P. u. Gen. (R.) w. EheL. B. (Bekl.). III 108/21.

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

Durch schriftlichen Vertrag vom 3. Oktober 1912 vermieteten der Vater und Erblasser der drei Mitklägerinnen, der Rechnungsrat P., und die weiteren Mitkläger den Beklagten Räume im Erdgeschoß ihres Hauses in Charlottenburg zum Betrieb einer Bierwirtschaft für die Zeit vom 1. Oktober 1912 bis 1. Juli 1922 gegen einen monatlich im voraus zahlbaren Mietzins von zunächst (bis 1. Juli 1916) 12000 M jährlich. Am 27. Mai 1914 wurde auf der Mietvertragsurkunde vermerkt, daß zufolge Vereinbarung für die Beklagten die Eheleute S. vom 28. Mai 1914 ab in den vorstehenden Vertrag einträten, die Beklagten jedoch „für diesen Vertrag haftbar bleiben“; dieser Vermerk wurde von den vier Vermietern, den Beklagten und den Eheleuten S. unterschrieben. Auf Grund dieser Vereinbarung beanspruchen die Kläger von den Beklagten die Zahlung des Mietzinses, mit dem die Eheleute S. für die Zeit vom September 1914 bis Dezember 1915 im Rückstande geblieben sind. Die Beklagten bestreiten ihre Zahlungspflicht, weil die Vermieter als neue Mieter an Stelle der Eheleute S. am 1. Mai 1915 den Gastwirt S. und später, nach dem Dezember 1915, wieder andere Personen angenommen, auch das Mietverhältnis in mehrfacher Hinsicht geändert hätten, nämlich durch die Abnahme eines Raumes und durch die Abrede mit den Eheleuten S. und mit S., daß die den Mietern das Bier liefernde Brauerei für jede Tonne Bier einen Aufschlag von 15 M über den Bierpreis hinaus von den Mietern einziehen und an die Vermieter abführen, der Rest des Mietzinses aber bis Kriegsende gestundet sein sollte.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Beklagten zur Zahlung des Mietzinsrückstandes für die Zeit bis April 1915 verurteilt und die Kläger mit ihren weitergehenden

Ansprüchen abgewiesen; es nimmt an, daß die Haftung der Beklagten mit der Überlassung der Räume an S. am 1. Mai 1915 erloschen sei. Gegen dieses Urteil haben beide Teile mit Erfolg Revision eingelegt.

Gründe.

Durch die Vereinbarung der Vermieter, der Beklagten und der Eheleute S. vom 27. Mai 1914, daß die Letzten an Stelle der Beklagten vom 28. Mai 1914 ab in den Mietvertrag vom 3. Oktober 1912 eintreten, die Beklagten aber für diesen Vertrag haftbar bleiben sollten, ist, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, ein Gesamtschuldverhältnis geschaffen worden. Neben die weiterhaftenden Beklagten traten die Eheleute S. als Mieter und Mitschuldner der Mieterverbindlichkeiten. Ein Bürgschaftsverhältnis wurde nicht begründet; es wurden weder die Eheleute S., die als Bezieger der Mieträume das für die Annahme einer selbständigen, gesamtschuldnerischen Verpflichtungen erforderliche eigene, unmittelbare Interesse an den Leistungen des Mietvertrags hatten, Bürgen der Beklagten, noch diese Bürgen jener, da aus der Willenserklärung vom 27. Mai 1914 nicht zu entnehmen ist, daß die Beklagten in die Bürgenstellung übertreten sollten. Ihre bisherige Haftung für den Mietzins erlitt vielmehr durch den Eintritt der Eheleute S. in ihrer Rechtsgestaltung keine Änderung.

Bei einem Gesamtschuldverhältnisse wirken nun nach §§ 422 ff. BGB. grundsätzlich, von der Erfüllung (einschließlich der Leistungen an Erfüllungsstatt, der Hinterlegung und der vollzogenen Aufrechnung) und dem Gläubigerverzug abgesehen, Tatsachen, die die Leistungspflicht zu verändern, zu erhöhen oder zu beseitigen geeignet sind, nur für und gegen den Gesamtschuldner, in dessen Person sie eintreten, soweit sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt. Demnach sind auch in einem Falle der vorliegenden Art grundsätzlich Abreden, die der Vermieter mit dem neu eingetretenen Mieter ohne Zustimmung des weiterhaftenden ersten Mieters trifft, gegenüber dem letzteren ohne Wirkung; seine Haftung besteht trotzdem im bisherigen Umfange weiter. Dies setzt aber voraus, daß der Vermieter seinerseits seine Vertragspflichten aus dem ursprünglichen Mietvertrage weiter erfüllt. Wenn und soweit dies nicht der Fall ist, stehen dem forthaftenden ersten Mieter gegenüber der Mietzinsklage die Einwendungen zu, die das Mietrecht dem Mieter bei Nichterfüllung der Vermieterpflichten gewährt. Wenn z. B. der Vermieter mit einem späteren Mieter einen neuen Mietvertrag abschließt, durch den der ursprüngliche beseitigt wird, und sich so außerstande setzt, den letzteren zu erfüllen, so wird, wie der erkennende Senat bereits in dem Urteile vom 11. Dezember 1903, III 244/03, ausgesprochen hat, der erste Mieter frei, sofern er nicht auch die Haftung aus diesem Vertrag übernimmt. Dies gilt nicht nur dann, wenn der

alte Vertrag durch den neuen ausdrücklich aufgehoben, letzterer ganz an die Stelle des ersteren gesetzt wird, sondern auch dann, wenn der alte Vertrag in wesentlichen Bestimmungen abgeändert wird, weil auch darin eine Aufhebung zu finden ist. Ob die Haftung des ersten Mieters auch dann erlischt, wenn an Stelle des für ihn unter Fortdauer seiner Haftung eingetretenen zweiten Mieters ohne seine Zustimmung ein Dritter in den ursprünglichen Mietvertrag eintritt, ist eine Frage der Auslegung der Vereinbarung, durch die die Fortsetzung des ersten Mieters nach dem Eintritt eines anderen bestimmt ist. Die Ansicht der Kläger, daß der zweite Mieter auf Grund der Vereinbarung seines Eintritts an Stelle des ersten allein über die Mieträume zu verfügen berechtigt sei und der erste Mieter sich daher auch deren Überlassung an einen Dritten unter Fortdauer seiner Haftung gefallen lassen müsse, kann in dieser Allgemeinheit ebensowenig gebilligt werden, wie die Meinung, daß der erste Mieter durch den ohne seine Zustimmung erfolgten Eintritt eines Dritten in den ursprünglichen Mietvertrag frei werde. Vielmehr entscheiden die Umstände des Einzelfalls. Gegen jene Ansicht spricht insbesondere die Erwägung, daß für die Frage, ob der erste Mieter trotz des Eintritts eines andern weiterhaften will, vielfach die Persönlichkeit und die Zahlungsfähigkeit des Eintretenden von ausschlaggebender Bedeutung sein wird.

In dem vorliegenden Falle ist nun zwar das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß durch den Abschluß eines neuen Mietvertrags zwischen dem Vermieter und dem neu eingetretenen Mieter oder durch eine Abänderung des ursprünglichen Mietvertrags in wesentlichen Punkten die Haftung des ersten Mieters erlösche. Seine Entscheidung, daß diese Voraussetzung nicht vor dem 1. Mai 1915, wohl aber mit S. Eintritt an diesem Tage gegeben gewesen sei, wird aber mit Recht in ersterer Hinsicht von den Beklagten und in letzterer von den Klägern angefochten, weil das Parteivorbringen nicht erschöpfend und einwandfrei gewürdigt ist.

1. Das Aufhören der Haftung der Beklagten mit dem 1. Mai 1915 begründet der Vorderrichter damit, daß die Kläger die Mieträume seit diesem Tage, an dem S. „auf Grund eines neuen Vertrags“, nicht als Untermieter der Eheleute H., die Räume bezogen habe, nicht den Beklagten und den Eheleuten H., wozu sie nach der Vereinbarung vom 27. Mai 1914 jenen gegenüber verpflichtet gewesen seien, sondern einer dritten Person „vorgehalten“ hätten. Er stellt aber auf Grund von S. Zeugnis fest, daß dieser mit H. seinen Eintritt in den Mietvertrag vereinbart habe und daß der beabsichtigte Abschluß eines schriftlichen Mietvertrags zwischen B. und S. nicht erfolgt sei. Danach würde S. nicht auf Grund eines neuen Mietvertrags, sondern auf Grund des zwischen den Vermietern und den Beklagten

geschlossenen ursprünglichen Mietvertrags die Räume benutzt haben. Ist das aber der Fall, so ist in der Überlassung der Räume an E. die Erfüllung des ursprünglichen Mietvertrags zu finden und diese Tatsache nicht ausreichend, eine Weiterhaftung der Beklagten auszuschließen, wenn letztere die Überlassung der Räume an E. als Erfüllung der Vermieterpflichten sich gegenüber gelten lassen mußten, sei es, daß sie durch die Vereinbarung vom 27. Mai 1914 den Eheleuten H. das Recht eingeräumt hatten, im Einvernehmen mit den Vermietern die Mieterstellung auf eine dritte Person weiter zu übertragen, oder daß sie sich später mit E.s Eintritt in den ursprünglichen Mietvertrag unter Fortdauer ihrer Haftung einverstanden erklärt haben. Daß dieses oder jenes ausdrücklich erklärt sei, ist nicht behauptet worden. Die Kläger glauben aber eine stillschweigende Zustimmung der Beklagten zur Fortsetzung des Vertrags durch E. daraus herleiten zu können, daß die Beklagten stets alle nötigen Maßnahmen den Vermietern überlassen hätten, ohne je Widerspruch zu erheben, und daß sie sich später, am 28. Mai/2. Juni 1916, mit einer anderweiten Vermietung der Räume undeshalb der Vertragsrechte der Kläger ausdrücklich einverstanden erklärt hätten, und zwar in Kenntnis des Umstandes, daß in der Zwischenzeit E. mit Zustimmung der Eheleute H. die Räume innegehabt habe. Von diesem Vorbringen hat der Vorderrichter nur die Zustimmungserklärung vom 28. Mai/2. Juni 1916 berücksichtigt, die übrigen Behauptungen überhaupt nicht erwähnt und jene für bedeutungslos erklärt, weil sie nur für die Zukunft erbeten sei und deshalb nur für diese wirken könne. Wußten die Beklagten aber damals von der Weitervermietung an E. und waren sie mit dieser nicht einverstanden gewesen, so lag es nahe, daß sie deshalb ihre Weiterhaftung bestritten und die Zustimmungserklärung verweigerten. Ein Rückschluß aus dieser auf ihr Einverständnis mit E.s Eintritt in den ursprünglichen Mietvertrag an Stelle der Eheleute H. unter Fortdauer ihrer Haftung ist demnach nicht ausgeschlossen. Ob ein solches vorliegt, unterliegt der Prüfung des Tatrichters.

Für die Entscheidung der Fragen, ob die Vermieter den Beklagten gegenüber berechtigt waren, den E. an Stelle der Eheleute H. in den ursprünglichen Mietvertrag unter Fortdauer der Haftung der Beklagten eintreten zu lassen, und ob die Beklagten hierzu ihre Zustimmung gegeben haben, sind auch die Vermögensverhältnisse der Eheleute H. bedeutsam. Waren diese, wie die Kläger behauptet hatten, zahlungsunfähig, so lag deren Ausscheiden aus dem Mietverhältnis und der Eintritt eines zahlungsfähigen neuen Mieters im Interesse der Beklagten, wie die Kläger mit Recht hervorgehoben haben, und war deren Einverständnis mit diesem Wechsel eher anzunehmen. Betrieb aber, wie die Beklagten behaupten, H. neben der Gastwirtschaft eine Konservenfabrik, die ihm

weit mehr einbrachte, als der von ihm geschuldete Mietzins betrug, und hatte er bei seinem Ausscheiden aus dieser Fabrik im Jahre 1915 eine Abfindung von 22500 *M* erhalten, so ist nicht nur im höchsten Grade unwahrscheinlich, daß die Beklagten in Kenntnis dieser Verhältnisse dem Eintritte des S. an Stelle des H. zugestimmt haben und daß dieser Wechsel im Sinne der Vereinbarung vom 27. Mai 1914 gelegen hat, sondern es läßt sich auch die Frage aufwerfen, ob nicht die Annahme des S. an Stelle des H. als Mieter durch die Kläger wider Treu und Glauben verstieß und die Beklagten sich deshalb weigern können, den Mietzins für die spätere Zeit zu zahlen. Die Vermögensverhältnisse der Eheleute H. sind nun aber in dem angefochtenen Urteile nicht völlig geklärt worden. Der Berufungsrichter läßt die Frage, ob die Kläger aus H.s Einkünften aus der Konservenfabrik den Mietzins hätten erlangen können, dahingestellt und erwähnt die Behauptung der Beklagten über die Abfindungssumme überhaupt nicht. Er stellt endlich auch nicht fest, wann die von ihm für die Zahlungsunfähigkeit der Eheleute H. verwerteten Ereignisse der Klage und fruchtlosen Zwangsvollstreckung eingetreten sind, ob vor dem Eintritte des S. in den Mietvertrag oder später.

Dagegen ist dem Berufungsgerichte beizupflichten, wenn es die Behauptung der Kläger für unerheblich erklärt, zwischen den Vermietern und S. sei ein neuer Mietvertrag nicht zustande gekommen, weil Rechnungsrat B. allein mit diesem verhandelt habe, ohne von den anderen Vermietern bevollmächtigt zu sein. Der Abschluß eines rechtsgültigen neuen Mietvertrags ist nicht die Voraussetzung für das Erlöschen der Haftung der Beklagten; es genügt vielmehr die Nichterfüllung des ursprünglichen Mietvertrags infolge der tatsächlichen Überlassung der Mieträume an einen Dritten, der nicht in den ursprünglichen Vertrag mit Zustimmung der Beklagten eingetreten ist.

2. Die Fortdauer der Haftung der Beklagten bis zum 1. Mai 1915 ist zunächst nicht, wie die Beklagten meinen, zu verneinen wegen des Abkommens der Vermieter mit den Eheleuten H., daß der Mietzins durch ein Aufgeld von 15 *M* auf jede Tonne Bier getilgt und zum Restbetrage bis zum Kriegsende gestundet werden sollte. Hierin ist mit dem Vorberrichter nur eine teilweise Stundung in Verbindung mit der Abrede einer besonderen Tilgungsweise zu finden, aus der die Beklagten keine Rechte herleiten können, sofern nicht das Abkommen mit dem Vorface, sie zu schädigen, getroffen ist. Eine wesentliche Änderung des Mietvertrags vom 3. Oktober 1912 in dem oben erörterten Sinne ist darin nicht zu finden.

Dagegen werden die Ausführungen, mit denen der Berufungsrichter die ohne Zustimmung der Beklagten erfolgte Abtrennung des einen Mietraums und dessen Überlassung an den Pächter für unerheblich

erklärt, von der Revision mit Recht angegriffen. Jener legt zu Unrecht lediglich auf die geringe Größe des Raumes entscheidendes Gewicht. Diente dieser, wie die Beklagten behauptet haben, für Vereinszwecke, geschlossene Gesellschaften und sonstige besondere Veranstaltungen, so könnte er auch trotz seiner geringen Größe für den Gastwirtschaftsbetrieb und folglich für das Mietverhältnis von wesentlicher Bedeutung sein. Ein „Austausch“ von Räumen, von dem in dem angefochtenen Urteile weiter die Rede ist, steht nicht in Frage; daß für jenen Raum ein anderer zur Erfüllung des Mietvertrags vom 3. Oktober 1912 für den Betrieb der Gastwirtschaft gewährt sei, ist nicht behauptet worden. Daß endlich die Abtrennung auf ausdrücklichen Wunsch des S. im Interesse des Betriebs seiner Konservenfabrik, zu dem die bisherige Pfortnerwohnung gebraucht wurde, erfolgte und so S.s Zahlungsfähigkeit zu heben geeignet schien, ist den Beklagten gegenüber grundsätzlich ohne Bedeutung.

Übrigens wäre auch zu erwägen, ob nicht die Entziehung dieses Raumes, auch wenn er für das Mietverhältnis nicht wesentlich war, die Beklagten wenigstens zur Mietzinsminderung für die Zeit der Entziehung berechtigte, weil die Vermieter insolge dessen nicht den vollen vertragmäßigen Gebrauch der in dem Vertrage vom 3. Oktober 1912 bezeichneten Mieträume gewähren konnten und gewährt haben.“