

52. Tritt auch derjenige, der ein vermietetes Grundstück im Wege der Aneignung nach § 928 BGB. erwirbt, in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis nach § 571 Abs. 1 BGB. ein?

III. Zivilsenat. Urf. v. 11. November 1921 i. S. Gemeinde N. (Rl.)
w. G. (Befl.). III 145/21.

I. Landgericht Paderborn. — II. Oberlandesgericht Hamm.

Durch schriftlichen Vertrag vom 6. Januar 1913 verpachteten die Brüder F. und F. Sch. ein ihnen gehöriges Gut an den Beklagten auf die Dauer von 12 Jahren. Später verzichteten sie in einer öffentlich beglaubigten Urkunde auf das Eigentum an dem Grundstück und ließen den Verzicht im Grundbuch eintragen. Der preussische Staat trat sein Aneignungsrecht an die Klägerin ab, und diese wurde im Januar 1920 als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Sie erachtete den Pachtvertrag für erloschen und verlangt klagend Räumung des Gutes. Das Landgericht entsprach der Klage, das Oberlandesgericht wies sie ab. Die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Die Revision ist unbegründet, wenn der Ansicht des Oberlandesgerichts beizutreten ist, daß § 571 BGB. auch auf die Rechtsbeziehungen der Parteien sinngemäße Anwendung zu finden habe, und das ist zu bejahen.

Nach § 571 BGB. tritt der rechtsgeschäftliche Erwerber eines vermieteten Grundstücks an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Diese gehen indessen nicht etwa auf Grund einer aktiven und passiven Rechtsnachfolge im gewöhnlichem Sinne auf ihn über, sondern werden ohne Veränderung ihres Inhalts kraft Gesetzes durch den Übergang des Grundeigentums als Ausfluß eben dieses Eigentums in seiner Person neu und selbständig begründet (vgl. RGZ. Bd. 102 S. 177). Also nicht das Veräußerungsgeschäft als solches, sondern der daran sich anschließende Erwerb des Grundeigentums ist das rechtserhebliche Ereignis, an welches das Gesetz den Gläubiger- und Schuldnerwechsel auf der Vermieterseite und die Verpflichtung des neuen Eigentümers zur Fortsetzung und Weitererfüllung des von seinem Vorgänger im Eigentum abgeschlossenen Mietvertrags knüpft. Ist dem aber so, dann ist schon deshalb allein nicht einzusehen, weshalb der originäre Eigentumserwerb nach dieser Richtung hin andere Rechtswirkungen äußern sollte als der rechtsgeschäftliche. Zwar gründet er sich nicht wie dieser auf einen unmittelbaren Veräußerungs- und Übertragungsakt des bisherigen Eigentümers und Vermieters, aber er wird doch auch durch einen Rechtsakt von dessen Seite, die einseitige Grundstücksentäußerung, wenigstens mittelbar erst ermöglicht. Daß übrigens die Begriffe der „Veräußerung“ und der mit einer solchen verbundenen „Rechtsnachfolge“ von dem Gesetzgeber je nach dem Sinne und Zwecke der in Betracht kommenden Vorschrift auch in einem weiteren als dem gewöhnlichen Sinne gebraucht werden und auch einen von dem Rechte des Vorgängers unabhängigen Eigentumserwerb mitumfassen können, hat das Reichsgericht bereits bei Auslegung der §§ 265, 266 RPD. ausgeführt (vgl. RGZ. Bd. 40 S. 333, Bd. 102 S. 177). Freilich enthält § 571 Abs. 1 BGB. eine Sonderbestimmung, aber eine Sonderbestimmung, die nur ein Ausfluß des allgemeinen Rechtsgebanten ist, daß ein Grundstücksmieter durch einen Eigentumswechsel in seinen Mietrechten nicht beeinträchtigt werden dürfe. Dieser Rechtsgebante, der auch in dem Rechtsprüchwort „Kauf bricht nicht Miets“ verkörpert und im Gegensatz zu dem ersten Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuchs schließlich zum Siege gelangt ist, sollte, wie schon angedeutet, in dem § 571 Abs. 1 seinen Niederschlag finden. Mag der Gesetzgeber dabei in Anlehnung an das genannte Rechtsprüchwort zunächst auch nur den Hauptfall eines Eigentumswechsels, d. h. einen Eigentums-

wechsel auf Grund eines Veräußerungsgeschäfts, im Auge gehabt haben, so hat doch durch die Fassung des § 571 nicht etwa zum Ausdruck gebracht werden sollen, daß der ihm innewohnende Rechtsgedanke auf Fälle originären Eigentumserwerbs grundsätzlich unanwendbar sei. Das erhellt zweifelsfrei aus § 57 des Immobilienzwangsversteigerungsgesetzes vom 24. März 1897, der die entsprechende Anwendung des § 571 BGB. mit einer hier nicht interessierenden Maßgabe auf den Grundstücksversteigerer ausdrücklich vorschreibt.

Aber auch dem allgemeinen Rechts- und Billigkeitsgeföhle würde es widersprechen, wenn die Aneignung, obschon sie unentgeltlich erfolgt, den neuen Eigentümer dem Mieter gegenüber besser stellen würde als die wenigstens in der Regel entgeltliche Übereignung, und es wäre ein wirtschaftlich und sozialpolitisch unbefriedigendes, kaum zu rechtfertigendes Ergebnis, wenn der Mieter, dessen Vertragsrechte von einem Käufer geachtet werden müssen, der Willkür des Aneignungsberechtigten schußlos preisgegeben und auf dessen Verlangen gezwungen wäre, das Grundstück fristlos zu räumen. Das hat der Gesetzgeber sicher nicht gewollt. Entscheidend ist vielmehr allein, daß eine Nachfolge im Eigentum stattfindet, nicht wie sie zustande kommt. Aneignungsakt und Eigentumserwerb durch Auflassung müssen daher hinsichtlich ihres Einflusses auf bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse einander gleichgestellt werden, so daß aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen die sinngemäße Anwendung des § 571 BGB. auf Fälle des § 928 daselbst geboten erscheint — eine Auffassung, die auch im Schrifttum überwiegt.

Vgl. Örtmann, Vorbem. 3 zu §§ 571—579 BGB. S. 606; Kohler, Lehrb. des bürgerl. R. Bb. 2 T. 1 S. 331; Dernburg, Bürgerl. R. (4. Aufl.), Bb. 2 Abt. 2 Anm. 1 zu § 223; Biermann, Sachenrecht 3. Aufl. Anm. 3e zu § 928 BGB.; Wendix, ABK. Bb. 32 S. 254; Neumann, Anm. 4 zu § 571 BGB.; Cosack, Bürgerl. R. Bb. 2 S. 291; Sellwig, Vertr. z. G. Dritter S. 485 und Lehrb. d. Ziv. Proz. Bb. 2 S. 378 Anm. 11.