

102. Gehören zu den Rechten und Pflichten, in die der Erwerber eines vermieteten Grundstücks nach § 571 BGB. eintritt, auch diejenigen, die sich aus einem dem Mieter gewährten Rechte auf Verlängerung des Mietverhältnisses (Optionsrecht) ergeben?

III. Zivilsenat. Urk v. 21. Dezember 1921 i. S. R. (Vekl.) w. G. (Kl.).
III 289/21.

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

Die Beklagte mietete im Juli 1910. von der Rechtsvorgängerin des Klägers Räume in deren Hause in Berlin. Das Mietverhältnis sollte nach einer Vereinbarung vom Juli 1918 bis zum 31. März 1922 laufen und sich gegebenenfalls von Jahr zu Jahr stillschweigend um

je ein Jahr verlängern. Im November 1918 wurde der Beklagten gegen einen alsbald von ihr entrichteten Beitrag von 15000 M ein Optionsrecht des Inhalts eingeräumt, daß sie durch eine längstens bis zum 31. März 1921 abzugebende Erklärung eine Verlängerung des Mietverhältnisses je nach ihrer Wahl um 1, 2 oder 3 Jahre herbeiführen könne. Im Januar 1920 erwarb der Kläger das Haus von der Vermieterin zu Eigentum. Er bestritt die Gültigkeit des Optionsabkommens und stellte danach verschiedene Feststellungsanträge. Die erste Instanz erklärte das Optionsabkommen für ungültig und stellte fest, daß der Mietvertrag von jeder Partei zum 31. März 1922 gekündigt werden könne. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen. Auf ihre Revision wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Gründe:

Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob das Optionsabkommen der Schriftform bedurft habe und ob diese Form gewahrt sei, und bestätigt die Feststellung der ersten Instanz, indem es erwägt: Es könne zweifelhaft sein, ob das Optionsabkommen als ein bedingter Mietvertrag anzusehen sei oder als eine Vereinbarung, wodurch sich die Rechtsvorgängerin des Klägers zum Abschluß eines neuen Mietvertrags verpflichtet habe. Der Kläger sei aber in keinem Falle an das Abkommen gebunden, da nach § 571 Abs. 1 BGB. von einem Eintritt des Erwerbers eines vermieteten Grundstücks in ein von seinem Rechtsvorgänger begründetes Mietverhältnis nur dann die Rede sein könne, wenn zur Zeit des Erwerbes dieses Mietverhältnis schon entstanden, das vermietete Grundstück vom Vermieter dem Mieter schon überlassen gewesen sei. An dieser Voraussetzung fehle es hier. Das Optionsrecht sei bis jetzt, d. h. bis zur Berufungsverhandlung vom 10. März 1921, nicht ausgeübt, ein neuer Mietvertrag also entweder noch nicht abgeschlossen oder noch nicht in Vollzug gesetzt worden, so daß auch von einer Überlassung der Mieträume auf Grund eines solchen Mietvertrags nicht gesprochen werden könne. Diese Erwägungen beruhen auf einer Verkennung der Rechtslage und insbesondere auf einer zu engen Auffassung der Vorschrift des § 571 Abs. 1, die lautet: „Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein.“ Überlassen im Sinne dieser, nach § 580 auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen geltenden Vorschrift waren die Mieträume der Beklagten seit dem Jahre 1910, und bei dieser einmal erfolgten Überlassung blieb es, gleichviel ob das Mietverhältnis zu dem ursprünglich in Aussicht genommenen Zeitpunkt oder früher

oder später endigte. Zu den Rechten und Pflichten aus dem zur Zeit des Erwerbes durch den Kläger bestehenden Mietverhältnisse müssen aber auch diejenigen gerechnet werden, die sich aus einer dem einseitigen Willen des Mieters überlassenen Verlängerung des Vertragsverhältnisses ergeben. Um etwas anderes als um eine Verlängerung des bestehenden Mietverhältnisses aber handelt es sich bei dem Optionsabkommen nicht. Der Senat hat allerdings in RGZ. Bd. 86 S. 60 für den Fall einer im Mietvertrag vorgesehenen stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses angenommen, daß es sich hier um die Eingehung eines neuen Mietvertrages handle, aus dem ein vorher ausgeschiedener Gesellschafter der mietenden offenen Handelsgesellschaft nach § 128 HGB nicht mehr hafte. Aus dieser Entscheidung ist aber nichts zugunsten der Auffassung des Berufungsgerichts abzuleiten. Denn ganz abgesehen davon, daß es sich dort um die Fortsetzung eines früheren Gesellschafters, hier im Falle des § 571 BGB. umgekehrt darum handelt, daß der Erwerber des Grundstücks für die Zukunft in Rechte und Verbindlichkeiten eintreten soll, für die zur Zeit seines Erwerbes eine rechtliche Grundlage bereits vorhanden ist, beruhte die Annahme des stillschweigenden Abchlusses eines neuen Mietvertrages in RGZ. Bd. 86 S. 60 wesentlich darauf, daß für keine Partei ein rechtlicher Zwang zur Fortsetzung des Mietverhältnisses gegeben war, es vielmehr im Belieben beider Parteien stand, das Mietverhältnis an dem ursprünglich vereinbarten Zeitpunkt endgültig ablaufen zu lassen. Hier dagegen war mit der Gewährung des Optionsrechtes an den Mieter, die formelle Rechtswirklichkeit des Abkommens vorausgesetzt, die damalige Vermieterin gebunden, sich eine Verlängerung des Mietverhältnisses durch den Mieter gefallen zu lassen. Diese Bindung ging daher auch als wesentlicher Teil des Mietvertrages nach § 571 Abs. 1 auf den Kläger als Erwerber des Grundstücks über. Eine Optionsabrede war schon im § 14 des ursprünglichen Mietvertrages enthalten. Daß das jetzt streitige Abkommen erst später getroffen wurde, kann an seiner Bedeutung für das Mietverhältnis und für die Anwendung des § 571 BGB. nichts ändern. Die Entscheidung des Berufungsgerichts kann also so, wie sie begründet ist, nicht aufrechterhalten werden. Es bedarf vielmehr der Beantwortung der unter den Parteien allein streitig gewesenen Frage, ob das Optionsabkommen formell rechtswirksam zustande gekommen ist. Da hierbei auch auf tatsächliche Behauptungen der Parteien eingegangen werden muß, die das Berufungsgericht noch nicht gewürdigt hat, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.