

16. Haftet nach dem Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Vermieter dem Mieter für den demselben aus der vorzeitigen Kündigung des Erfinders bei der Zwangsversteigerung erwachsenen Schaden?
B.G.B. § 571 und Zw.B.G. § 57.

III. Zivilsenat. Urtr. v. 16. März 1906 i. S. P. (Kl.) w. B. (Bekl.).
Rep. III. 348/05.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Gründe:

„Durch zwei schriftliche Verträge vom 14. Juli 1902 und 1. Mai 1903 vermietete die Beklagte, welcher der Mietsbrauch an dem Hausgrundstück Warschauerstraße Nr. 2 in Berlin zustand, dem Kläger zwei in demselben befindliche Wohnungen bis zum 1. Oktober 1905. Der Kläger behauptet, daß die Beklagte ihm mündlich auch die Zusicherung erteilt habe, daß sie bei einer etwaigen Zwangsversteigerung des Grundstücks dasselbe ersetzen und ihm den Mietvertrag bis zum 1. Oktober 1908 verlängern werde. Es kam dann zur Zwangsversteigerung; die Beklagte gab das Meistgebot ab. Sie trat aber

dann ihre Rechte aus dem Meistgebot einem Gastwirt R. ab, und dieser erhielt daraufhin den Zuschlag. Dieser kündigte dem Kläger zum 1. Januar 1904, und Kläger hat an diesem Tage die Wohnungen geräumt. Wegen des aus dieser vorzeitigen Kündigung ihm bereits erwachsenen Schadens, den er auf 3180 *M* berechnet, hat er gegen die Beklagte auf Zahlung dieser Summe, und außerdem auf Feststellung geklagt, daß die Beklagte auch noch den ihm bis zum 1. Oktober 1908 erwachsenden Schaden zu ersetzen habe.

Das Berufungsgericht hat nach stattgehabter Beweisaufnahme die vom Kläger behaupteten mündlichen Nebenabreden nicht für erwiesen erachtet und dann die Klage abgewiesen, weil mangels einer besonderen Abmachung nach dem Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Gegensatz zu dem gemeinen Recht und dem preussischen Allgemeinen Landrecht der Vermieter für den dem Mieter aus der vorzeitigen Kündigung des Erstehers erwachsenen Schaden nicht hafte. Dies ergebe sich aus § 57 *Zw.B.G.* in Verbindung mit § 571 *B.G.B.* Denn § 57 *Zw.B.G.* erkläre auch für die Zwangsversteigerung den ganzen § 571 *B.G.B.* für anwendbar. Der Zuschlag sei die Veräußerung im Sinne des § 571. Mit dem Augenblick des Zuschlags trete deshalb der Ersteher in die Stelle des Vermieters, und beschränke sich die Haftung des Vermieters auf die eines selbstschuldnerischen Bürgen. Diese kraft Gesetzes eintretende Wirkung sei eine endgültige und werde nicht dadurch wieder aufgehoben, daß der nun als Vermieter in das Rechtsverhältnis eingetretene Ersteher von dem ihm gegebenen Rechte der vorzeitigen Kündigung Gebrauch mache. Trotzdem bleibe dann also der frühere Vermieter nur als Bürge für die Verpflichtungen des Erstehers haftbar. Die Bürgschaft setze aber eine gültige Hauptverbindlichkeit voraus. Der Ersteher mache sich aber durch Ausübung des ihm gesetzlich gegebenen Kündigungsrechts nicht schadensersatzpflichtig, und daher könne auch der Vermieter als Bürge nicht haften.

Die gegen diese Ausführung gerichtete Revision muß für gerechtfertigt erachtet werden. Es kann dem Berufungsgericht zugegeben werden, daß der Wortlaut der genannten Paragraphen, insbesondere des § 571 sich für die von ihm vertretene Auffassung bewerten läßt. Sie entspricht jedoch nicht dem Willen des Gesetzgebers. Zunächst fällt ins Gewicht, daß, wenn eine so wesentliche Abweichung von den

bisher hauptsächlich geltenden Rechten gewollt wäre, dieß doch in irgendeiner Weise bei den Vorverhandlungen über die jetzigen Gesetzesbestimmungen zum Ausdruck gekommen sein müßte. Das Berufungsgericht gibt selbst an, daß die Materialien, wie auch richtig ist, in dieser Beziehung nichts ergeben. Die Tendenz des § 571 ist, wie die Materialien klar erkennen lassen, umgekehrt gerade die gewesen, den Mieter in seinen Rechten zu schützen, und darauf beruht auch der § 57 Zw.V.G. Die Einschränkung des Satzes 2 des § 57 hat das Interesse des Erstehers und wegen der dadurch möglichen Erhöhung des Meistgebots das Interesse des Eigentümers und der Hypothekengläubiger, sicherlich aber nicht des Vermieters als solchen im Auge. Aber auch der Wortlaut des § 571 zwingt nicht zu der Auffassung des Berufungsgerichts. Davon, daß das obligatorische Band zwischen Vermieter und Mieter mit der Veräußerung überhaupt gelöst sein solle, sagt er nichts. Er modifiziert nur die Verpflichtungen des Vermieters insofern, als, da die Verpflichtungen des Vermieters im Interesse des Mieters auf den Erwerber übergehen sollen, dafür aber, eben wieder im Interesse des Mieters, auch der bisherige Vermieter haftbar bleiben soll, er diese Mithaftung des Vermieters als selbstschuldnerische Bürgschaft konstruiert. Aber soweit die Verpflichtungen des Vermieters auf den Erwerber nicht übergehen, von einer Mithaftung daher keine Rede sein kann, fehlt es an jedem Grunde, den Vermieter nicht aus dem ursprünglichen Mietvertrage haften zu lassen. Zu den nicht auf den Erwerber übergehenden Verpflichtungen gehört aber die Verpflichtung, das Mietobjekt die ganze vertraglich ausgemachte Zeit zu gewähren. Diese obligatorische Verpflichtung wird daher durch die §§ 57 Zw.V.G. und 571 V.G.B. nicht berührt, und sonach hat bei der Kündigung des Erstehers und der dadurch für den Vermieter eintretenden Unmöglichkeit der Erfüllung der letztere gemäß § 325 V.G.B. Entschädigung zu leisten. Daß die eingetretene Unmöglichkeit der Leistung nicht von dem Schuldner zu vertreten sei, hat nach § 282 V.G.B. der letztere zu beweisen. In dieser Beziehung ist aber von der Beklagten in der Vorinstanz nichts vorgebracht; es ergibt sich aber auch ohne weiteres das Gegenteil schon daraus, daß die Beklagte ihr Meistgebotsrecht an den späteren Erstreher abgetreten und gerade dadurch die erfolgte Kündigung möglich gemacht hat.

Hiernach ist der geltend gemachte Schadenersatzanspruch für die Zeit, für welche ein gültiger Mietvertrag geschlossen war, also bis zum 1. Oktober 1905, dem Grunde nach gerechtfertigt. Für die spätere Zeit vom 1. Oktober 1905 bis dahin 1908 ist aber jeder Anspruch unbegründet, da, ganz abgesehen von der Formvorschrift des § 566, ein Vertrag für diese Zeit überhaupt nicht erwiesen ist. Insoweit ist daher die Revision zurückzuweisen.“