

25. Kann der Mieter der auf § 554 Abs. 1 BGB. gestützten Räumungsklage des Vermieters und des Erwerbers des Mietgrundstücks trotz kalendermäßiger Bestimmung der Zahlungszeit den Einwand entgegensetzen, daß er zur Zeit der Fälligkeit der unbezahlt gebliebenen Mietzinsraten um die Veräußerung des Grundstücks nicht gewußt habe?

III. Zivilsenat. Ur. v. 30. Januar 1920 i. S. P. u. Gen. (Rl.) w. B. u. Gen. (Wstl.). III 378/19.

I. Landgericht Aachen.

II. Oberlandesgericht Köln.

Die Beklagten haben laut schriftlichen Mietvertrags vom 29. September 1915 das Haus Kaiserallee 102 in Aachen vom Kläger F. auf die Zeit vom 1. Januar 1916 bis dahin 1923 unter der Vereinbarung gemietet, daß der vertraglich festgesetzte Jahresmietzins in monatlichen Teilbeträgen und zwar jeweilig am ersten eines jeden Monats im voraus zu entrichten sei. Nach den Erklärungen der Parteien in der Vorinstanz hat F. das Grundstück im Januar 1919 an den Kläger P. verkauft und übereignet. Die auf den Februar und März 1919 entfallenden Mietzinsbeträge wurden erst am 4. März 1919 auf das Postcheckkonto F.'s beim Postcheckamt in Köln eingezahlt. Die Kläger haben deshalb mittels der am 5. März 1919 zugestellten Klage den Anspruch auf sofortige Räumung des Grundstücks erhoben. Das Landgericht hat dem Räumungsverlangen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten den Räumungsanspruch des Klägers F. abgewiesen. Die Entscheidung über den Räumungsanspruch des Klägers P. hat es von dem Schicksal des Beklagten W. darüber abhängig gemacht, daß er eine Postkarte des Klägers F. vom 31. Januar 1919 mit der Mitteilung von der Übertragung des

Mietgrundstücks auf den Kläger B. nicht erhalten habe. Die Revision der Kläger führte zur Aufhebung des Urteils.

Aus den Gründen:

... „In der Sache selbst ist der Angriff der Revision gerechtfertigt. Das Berufungsgericht ist der Meinung, daß die Beklagten mit der Entrichtung des Mietzinses für die Monate Februar und März 1919 nicht in Verzug geraten seien und daß es demnach an einer Voraussetzung für die Kündigung aus § 554 BGB. fehle, wenn die Mieter, wie sie behaupten, erst durch die Klage über die Veräußerung des Grundstücks unterrichtet worden seien. Leistungsverzug habe bei dieser Sachlage im Verhältnis zum Kläger B. ebensowenig eintreten können wie im Verhältnis zum Kläger F., der seit dem Eigentumsübergang auf den Erwerber des Grundstücks den Mietern nicht mehr als Gläubiger gegenüber gestanden habe und nach dem Grundgedanken des § 574 BGB. Rechtswirkungen zu deren Ungunsten nicht mehr habe herbeiführen können. An diesen Ausführungen ist richtig, daß vom Eigentumsübergang an der Erwerber des Mietgrundstücks dem Mieter gegenüber Anspruch auf den nunmehr fällig werdenden Mietzins hat (§ 571 Abs. 1 BGB.) und daß daher der Vermieter insoweit den Mieter nicht durch Mahnung in Verzug setzen kann. Allein diese Erwägung ist für den vorliegenden Fall gegenstandslos, weil die Zahlungszeit für den Mietzins kalendermäßig bestimmt und deshalb eine Mahnung zur Inverzugsetzung nicht erforderlich ist (§ 284 Abs. 2 Satz 1 BGB.). Im übrigen sind die Ausführungen des Berufungsgerichts rechtsirrtümlich. Unterbleibt die Benachrichtigung des Mieters von der Veräußerung des Mietgrundstücks, so übt dies nicht zu dessen Gunsten die Wirkung aus, daß er die Zahlung des nach dem Eigentumsübergange fällig werdenden Mietzinses ohne Rechtsnachteil unterlassen kann. Seine Zahlungspflicht dauert vielmehr trotz der Nichtbenachrichtigung fort und er muß ihr, solange er um den Eigentumswechsel nicht weiß, dadurch genügen, daß er an den Vermieter zahlt. Nach § 574 Satz 2 kann er dies ohne Gefahr tun. Allerdings steht dem Mieter nach dem Eigentumsübergange hinsichtlich des Mietzinses, dessen Fälligkeit erst jetzt eintritt, nicht mehr der Vermieter, sondern der Erwerber als Gläubiger gegenüber. Dieser hat aber kraft seines Gläubigerrechts Anspruch darauf, daß der Mieter während seiner Unkenntnis von der Grundstücksveräußerung an den Vermieter Zahlung leistet. Nach der Ansicht des Berufungsgerichts würde ein rein zufälliger Umstand, die Nichtbenachrichtigung, den Mieter in einem Falle der vorliegenden Art vor den Folgen des Verzugs schützen, was unannehmbar ist. Nachteil kann dem über den Eigentumsübergang nicht unterrichteten Mieter aus der Verweisung an den Vermieter nicht erwachsen. Nimmt dieser den Mietzins ohne Mitteilung der Veräußerung

an, so wird der Mieter mit Wirkung gegenüber dem Erwerber von der Zahlungspflicht befreit. Weist er dagegen den ihm rechtzeitig angebotenen Mietzins unter Hinweis auf die Veräußerung zurück, so vermag nunmehr der Mieter an den Erwerber zu zahlen und er ist, falls er das Geld nicht mehr rechtzeitig in dessen Hände gelangen lassen kann, durch § 285 vor den Folgen des Verzugs bewahrt.

Sind sonach die Beklagten mit der Entrichtung des am 1. Februar und 1. März 1919 fällig gewordenen Mietzinses in Verzug gekommen, so ist die mit der Klage erklärte Kündigung des Mietverhältnisses begründet und das Verlangen nach Räumung des Grundstücks an sich gerechtfertigt. Zur Endentscheidung reißt indes die Sache noch nicht. Die Beklagten haben geltend gemacht, daß die Einzahlung des Schuldbetrags auf das Postcheckkonto des Klägers F. ihre Befreiung von der Schuld noch vor der Zustellung der Räumungsklage, also noch vor der Kündigung, herbeigeführt habe (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB.). Mit dieser Rechtsverteidigung hat sich das Berufungsgericht zufolge des von ihm eingenommenen Rechtsstandpunktes bisher nur für den Fall befaßt, daß durch die Verweigerung des von ihm aufgelegten Eides die Kenntnis der Beklagten vom Eigentumswechsel für die Zeit der Zahlung feststehen sollte. Für den gegenteiligen Fall hat sich der Vorderrichter mit dem Einwande noch nicht auseinandergesetzt, und gerade für diesen Fall ist die Prüfung des Vorbringens nicht ohne tatrichterliche Erwägungen möglich.

Das Urteil mußte daher aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

Die Aufhebung hatte auf die Revision beider Kläger, also auch insoweit, als das angefochtene Urteil den Räumungsanspruch des Klägers F. abweist, zu erfolgen. Diese Abweisung erscheint zwar bei Zugrundelegung dessen, was über die Zeit des Eigentumsüberganges auf B. unstreitig feststeht, dann berechtigt, wenn jeder der beiden Kläger die Rückgabe des Mietgrundstücks unter Ausschließung des anderen vom Rückempfang beanspruchen sollte. Es bleibt jedoch denkbar und liegt sogar nicht fern, das Klagefuch in dem Sinne aufzufassen, daß die Kläger den Räumungsanspruch in beiderseitigem Einverständnis als einen gemeinschaftlichen nebeneinander verfolgen, also die Herausgabe des Grundstücks an sie beide fordern wollen. Einer solchen Art der Rechtsverfolgung steht, sofern hieraus den Mietern nicht ausnahmsweise eine Erschwerung in bezug auf die Erfüllung der Räumungspflicht erwächst, nichts entgegen. Um die hiernach noch erforderliche Klarstellung des mit dem Klageantrag Erstrebten herbeizuführen, war die Aufhebung des Berufungsurteils in seinem vollen Umfange geboten."