

Dokumentnummer: 681
letzte Aktualisierung: 28. April 1998

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 39/96
18. Februar 1998

Tatbestand:

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 25./26. März 1993 mietete der Beklagte von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die aus dem Kläger zu 1 und S. bestand, Geschäftsräume zum Betrieb eines Restaurants. Das Gebäude war noch nicht fertiggestellt und sollte spätestens zum 1. Oktober 1994 bezugsfertig sein. Dem Beklagten wurde für den Fall, daß der Fertigstellungstermin nicht eingehalten werden könne, ein Rücktrittsrecht eingeräumt.

Der Kläger zu 1 und S. waren als Erbbauberechtigte im Erbbaugrundbuch eingetragen. Durch notariellen Vertrag vom 30. Juli 1993 vereinbarten die Kläger und S., daß S. aus der GbR ausscheide und daß sein bisheriger Anteil von 30% zu 2/3 von dem Kläger zu 1 übernommen werde, zu 1/3 von der in die Gesellschaft eintretenden Klägerin zu 2.

Die Parteien streiten darüber, ob die vermieteten Räume am 1. Oktober 1994 bezugsfertig waren. Der Beklagte weigerte sich, die ihm zur Übergabe angebotenen Räume zu übernehmen und erklärte den Rücktritt von dem Mietvertrag, hilfsweise die fristlose Kündigung des Mietvertrages.

Die Kläger machen mit der Klage den vereinbarten Mietzins einschließlich Umsatzsteuer und die vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen für die Zeit vom 15. Oktober 1994 bis zum 15. März 1995 geltend. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen mit der Begründung, die Kläger seien für die eingeklagte Forderung nicht aktivlegitimiert. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Kläger, mit der sie ihren Zahlungsanspruch weiter verfolgen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht führt aus, Vermieterin sei nach wie vor die ursprüngliche GbR, bestehend aus dem Kläger zu 1 und S.. Daß die Klägerin zu 2 anstelle von S. in Gesellschaft eingetreten sei, ändere daran nichts. Zur "Änderung des Personenkreises auf Vermieterseite" hätte es einer Vereinbarung mit dem Mieter - dem Beklagten - bedurft. Die Klägerin zu 2 sei auch nicht nach § 571 Abs. 1 BGB auf Vermieterseite in den Mietvertrag eingetreten. Diese Vorschrift sei nämlich nur anwendbar, wenn ein Eigentumsübergang stattgefunden habe. Bei der Entscheidung sei aber davon auszugehen, daß die Klägerin zu 2 nicht "durch Auflassung und Eintragung gesamthänderisch gebundene Eigentümerin geworden" sei. Das gelte nach § 11 Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO entsprechend, wenn der Vermieter nicht Eigentümer, sondern Erbauberechtigter sei. Die Kläger hätten zwar im Termin vom 8. Dezember 1995 - dem letzten Termin zur mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz - erstmals behauptet, die "gesellschaftsrechtliche Veränderung" sei inzwischen in Form einer Grundbuchberichtung eingetragen worden. Dieses von dem Beklagten nicht bestrittene Vorbringen sei aber nach § 528 Abs. 2 ZPO als verspätet zurückzuweisen. Seine Berücksichtigung würde nämlich zu einer erheblichen Verzögerung des Verfahrens führen, weil dann Beweis darüber erhoben werden müsse, ob die vermieteten Räume bezugsfertig gewesen seien.

Es sei deshalb davon auszugehen, daß Mietzinsansprüche nach wie vor der GbR in ihrer ursprünglichen Zusammensetzung zur gesamten Hand zuständen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

2. Die Frage, ob ein Mietvertrag, den eine GbR als Vermieterin abgeschlossen hat, nach einem Gesellschafterwechsel ohne weiteres - ohne daß es auf die Eigentumsverhältnisse an dem Mietobjekt und auf eine Zustimmung des Mieters ankommt - mit der GbR in der neuen personellen Zusammensetzung fortgeführt wird, wird in der Literatur unterschiedlich beantwortet (dafür Sternel, Mietrecht, 3. Aufl. III Rdn. 73 - S. 608; dagegen Beuermann, Grundeigentum 1993, 290 f. und 1997, 1282 f. m.N.; wohl auch Bub/Treier/Heile, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Auf I., II Rdn. 863 i.v. mit Rdn. 806 f.), Die mietrechtliche Literatur befaßt sich in diesem Zusammenhang überwiegend nicht mit der gesellschaftsrechtlichen Frage (vgl. aber Gläser, Grundeigentum 1997, 838 f.), in welchem Umfang der GbR eine "Teilrechtsfähigkeit" zuzubilligen ist in dem Sinne, daß sie als "gesamthänderisches Rechtssubjekt" selbst Rechte erwerben und Schuldnerin sein kann (vgl. hierzu BGHZ 116, 86, 88; BGH, Urteil vom 2. Oktober 1997 - II ZR 249/96 - WM 1997, 2220; MünchKomm-BGB/Ulmer, 3. Aufl. § 705 Rdn. 130 f. m N.; Karsten Schmidt, Gesellschaftsrecht 3. Aufl., § 60 II 1 = S. 1772 f.), und inwieweit sich daraus eine Verselbständigung der Gesamthand gegenüber ihren Mitgliedern ergibt, die auch beim Auswechseln eines Mitglieds die Identität der Personengesellschaft und die Aufrechterhaltung des ihr zugeordneten Gesamthandsvermögens sicherstellt (vgl. MünchKomm-BGB/Ulmer aaO § 719 Rdn 19 f.)

Die Entscheidung des vorliegenden Falles macht es nicht erforderlich, zu diesen Fragen Stellung zu nehmen. Selbst wenn nämlich der Mietvertrag nach dem Eintreten der Klägerin zu 2 in die GbR und dem Ausscheiden des S. nicht ohne weiteres mit der GbR in der neuen Zusammensetzung fortgeführt worden sein sollte, ist die GbR in der neuen Zusammensetzung zumindest in entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 1 BGB auf Vermieterseite in den bestehenden Mietvertrag eingetreten.

3. a) § 571 BGB ist nicht nur anwendbar, wenn in einem Veräußerungsgeschäft das Eigentum an dem vermieteten Grundstück übertragen wird, sondern auch bei der Übertragung eines Erbbaurechts. Die Bestimmung gehört nämlich zu den "sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften", die nach § 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO auf das Erbbaurecht entsprechend anzuwenden sind (BGH, Urteil vom 19. November 1971 - V ZR 68/69 - NJW 1972, 198 f. m. N.).

Der Anwendbarkeit steht nicht entgegen, daß die vermieteten Räume nicht "an den Mieter überlassen" worden wären, weil die beiden neuen Gesellschafter - die Kläger - alle Verbindlichkeiten des ausscheidenden Gesellschafters S. aus seiner Beteiligung an der GbR übernommen und ihn freigestellt haben (§ 578 BGB).

b) Die Übertragung von Geschäftsanteilen einer GbR kann das Grundgeschäft einer "Veräußerung" i.S. des § 571 BGB darstellen (MünchKomm-BGB/Voelkskow, aaO § 571 Rdn. 12; Bub/Treier/Heile aaO II 863, jeweils m.N.; Erman-Jendrek, BGB 9. Aufl. § 571 Rdn. 6). Der Erwerber tritt zwar, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, erst mit dem dinglichen Vollzug der Veräußerung in den bestehenden Mietvertrag ein. Zu Unrecht meint das Berufungsgericht aber, hier zu sei im vorliegenden Fall die Eintragung der neuen Gesellschafter im Erbbaugrundbuch erforderlich gewesen. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die ursprünglichen Gesellschafter - der Kläger zu 1 und S. - im Erbbaugrundbuch als Erbbauberechtigte eingetragen waren, und zwar in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (vgl. Grundbuchauszug vom 1.7.1993). Enthält das Grundbuch oder das Erbbaugrundbuch den Vermerk, daß mehrere Personen in ihrer Eigenschaft als Mitglieder einer GbR gemeinsam Eigentümer oder Erbbauberechtigte sind, ist beim Ausscheiden oder Auswechseln eines Gesellschafters kein besonderer Übertragungsakt erforderlich. Die Gesamthand wird ohne weiteres in ihrer neuen Zusammensetzung Eigentümerin. Der Wechsel der Beteiligungsverhältnisse an der GbR ist lediglich im Wege einer Berichtigung in das Grundbuch einzutragen. Diese Eintragung hat keine konstitutive Wirkung (BayObLG, NJW-RR 1992, 228, 229; Karsten Schmidt, aaO § 60 II 1 = S. 1772 f.; MünchKomm-BGB/Ulmer aaO § 738 Rdn. 5; Palandt/Thomas, BGB 57. Aufl. § 736 Rdn. 6, jeweils m.N.).

Zu Unrecht meint das Oberlandesgericht Düsseldorf (MDR 1993, 143), § 571 Abs. 1 BGB sei in einem solchem Falle nicht anwendbar, weil keine echte Übertragung des Eigentums (hier: des Erbbaurechts) von einem Rechtsträger auf einen anderen erfolgt sei, die Eigentumsverhältnisse sich vielmehr außerhalb des Grundbuchs durch ein Auswechseln des Gesellschafters der GbR verändert hätten. Es kommt in diesem Zusammenhang nicht darauf an, auf welche Weise sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben, entscheidend ist vielmehr, ob sie sich verändert haben. Vor dem Gesellschafterwechsel waren andere zu einer Gesamthand zusammengeschlossene Personen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte als nach dem Gesellschafterwechsel. § 571 Abs. 1 BGB will u.a. verhindern, daß ein Mieter, der von dem oder den Eigentümern gemietet hat, ohne sein Zutun plötzlich einem oder mehreren Vermieterinnen gegenübersteht, die nicht mehr Eigentümer sind, und einem oder mehreren Eigentümern, die nicht durch einen Mietvertrag an ihn gebunden sind. Genau dieses Ergebnis würde aber erreicht, wenn der Gesellschafterwechsel ohne weiteres zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse führen würde, die neuen Eigentümer aber nicht gleichzeitig auf Vermieterseite in den Mietvertrag einträten (im Ergebnis wie hier: Bub/Treier/Heile aaO II Rdn. 863; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 6. Aufl. § 571 Rdn. 7).

4. Das Berufungsurteil kann deshalb keinen Bestand haben. Sollte der Beklagte Mietzins und Nebenkostenvorauszahlungen schulden, können die Kläger diese Ansprüche geltend machen und Zahlung an sich verlangen. Der Senat ist nicht in der Lage, selbst abschließend zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus zu Recht - keine Feststellungen getroffen, aufgrund derer beurteilt werden kann, ob der Beklagte die eingeklagte Forderung schuldet oder nicht. Die Sache muß deshalb an das Berufungsgericht zurückgewiesen werden, damit es die notwendigen Feststellungen nachholen kann.