

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 12zr113_05

letzte Aktualisierung: 20.09.2007

BGH, 11.07.2007 - XII ZR 113/05

SchuldRAnpG § 3

Nach Beitritt abgeschlossener neuer Mietvertrag unterliegt nicht mehr dem SchuldRAnpG

Ein Mietvertrag, der nach dem Beitritt zu teilweise anderen Bedingungen und auch nicht mehr zwischen denselben Vertragsparteien, jedoch über denselben Mietgegenstand abgeschlossen wurde wie der vor dem Beitritt vereinbarte Nutzungsvertrag, unterliegt nicht dem zeitlichen und sachlichen Anwendungsbe-reich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 113/05

Verkündet am:
11. Juli 2007
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SchuldRAnpG § 3

Ein Mietvertrag, der nach dem Beitritt zu teilweise anderen Bedingungen und auch nicht mehr zwischen denselben Vertragsparteien, jedoch über denselben Mietgegenstand abgeschlossen wurde wie der vor dem Beitritt vereinbarte Nutzungsvertrag, unterliegt nicht dem zeitlichen und sachlichen Anwendungsbe-
reich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.

BGH, Urteil vom 11. Juli 2007 - XII ZR 113/05 - LG Dessau
AG Bernburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 2007 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Fuchs, Dr. Ahlt, die Richterin Dr. Vézina und den Richter Dose

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Dessau vom 17. Juni 2005 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Bernburg vom 17. Oktober 2003 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger verlangt nach § 12 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes von der Beklagten Entschädigung für eine Garage, die sein Vater 1965 auf einem Grundstück errichtet hat, das im Eigentum eines Dritten stand. Zur Erstellung der Garage war sein Vater aufgrund eines zwischen ihm und dem damaligen Rechtsträger geschlossenen Nutzungsvertrages berechtigt.
- 2 Am 26. Juni 1991 schlossen der Vater des Klägers und die Rechtsnachfolgerin des ursprünglichen Grundstückseigentümers, die B. Wohnstät-
tengesellschaft mbH, einen Vertrag, der unter anderem wie folgt lautete:

- "1. Die B. Wohnstättengesellschaft mbH überlässt Herrn F. auf dem Grundstück in B. , W. str./T. allee eine Fläche von 18 qm für die bereits errichtete Garage.
2. Die jährliche Nutzungsgebühr beträgt bis zum Inkrafttreten anderslautender Bestimmungen 60 DM in Worten sechzig D-Mark. Dieser Betrag ist entweder in einer Summe oder je zur Hälfte Anfang Januar und Anfang Juli jeden Jahres auf das Konto des Überlassers ... einzuzahlen ... Der Vertrag beginnt am 01.07.1991 und ist unbefristet.
3. Ein Verkauf der Garage ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Überlassers gestattet."

3 Nach Abschluss des Vertrages übereignete der Vater des Klägers die Garage an den Kläger und überließ sie ihm zur Nutzung.

4 Mit Schreiben vom 22. August 1995 teilte die B. Wohnstätten GmbH dem Kläger mit, dass das Grundstück, auf dem die Garage errichtet ist, auf der Grundlage des Vermögenszuordnungsgesetzes zum 1. Januar 1995 an die Beklagte übertragen worden ist und dieser deshalb ab diesem Zeitpunkt das Nutzungsentgelt zustehe.

5 Am 24. August 1995 schlossen der Kläger und die Beklagte folgenden Vertrag:

"§ 1 Vertragsgegenstand

Die Wohnungsgenossenschaft B. e.G. überlässt o.g. Nutzer auf dem Grundstück Wohnungsgenossenschaft B. e.G. Flur , Flurstück eine Nutzungsfläche von ca. 18 qm für die bereits errichtete Garage.

§ 2 Nutzungsdauer

Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.05.1995 und hat eine Laufzeit von 8 Jahren. Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit verlängert sich das Nutzungsverhältnis stillschweigend um jeweils 1

Jahr, wenn es nicht von einem Vertragspartner mit einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

§ 3 Nutzungsgebühr

Die jährliche Nutzungsgebühr beträgt bis zum Inkrafttreten anderslautender Bestimmungen 90 DM. Dieser Betrag ist in einer Summe Anfang Januar bis zum 3. Werktag jedes Jahres auf das Konto ... einzuzahlen. Bei einem Rückstand der Nutzungsgebühr durch den Nutzer ist der Überlasser nach zwei erteilten Mahnungen zur sofortigen Kündigung berechtigt.

§ 4 Umstand der Nutzungsfläche

Für die Garagennutzung gelten die feuerschutzpolizeilichen und sonstigen diesbezüglichen Bestimmungen. Eine Haftung des Überlassers für Schäden und Unglücksfälle, die mit dem Vorhandensein der Garage entstehen können, ist ausgeschlossen. Der Nutzer ist zur Säuberung der Straße bzw. des Gehweges im Bereich der Garage entsprechend der Stadtordnung verpflichtet. Das gilt gleichzeitig für die Räumung des Schnees in den Wintermonate und Streuung bei Kälte.

§ 5 Garagen - Verkauf

Ein Verkauf der Garage ist nur an den Grundstückseigentümer (Wohnungsgenossenschaft B. e.G.) möglich. Bei Zuwiderhandlung endet das Nutzungsverhältnis. Vorstehender Vertrag wird in zwei Exemplaren gefertigt, wovon jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhält."

6 Mit Schreiben vom 10. Januar 2003 kündigte die Beklagte das Nutzungsverhältnis zum 30. April 2003 und bot dem Kläger die Fortsetzung zu einem deutlich höheren Pachtzins an. Der Kläger lehnte dies ab und verlangte eine Entschädigung für die Garage nach § 12 des SchuldRAnpG.

7 Das Amtsgericht hat die Klage auf Zahlung einer Entschädigung und die Widerklage auf vollständige Entfernung der Garage und Herausgabe des Garagengrundstücks abgewiesen. Das Landgericht hat die Beklagte auf die Beru-

fung des Klägers zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 1.500 € nebst Zinsen verurteilt. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der vom Landgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat Erfolg.

9 1. Das Landgericht hat ausgeführt:

10 Dem Kläger stehe ein Entschädigungsanspruch gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG zu. Der Vater des Klägers habe die Garage unstreitig im Einklang mit den Rechtsvorschriften aufgrund eines Nutzungsvertrages mit dem damaligen Rechtsträger des Grundstücks erbaut. Deshalb sei das Schuldrechtsanpassungsgesetz anzuwenden. Der Kläger sei nunmehr Eigentümer der Garage. Er nutze das Grundstück aufgrund eines Nutzungsverhältnisses, das vor dem 2. Oktober 1990 zwischen anderen Beteiligten begründet worden sei. Dieses Nutzungsverhältnis sei weder durch den Nutzungsvertrag vom 26. Juni 1991 noch durch den Nutzungsvertrag zwischen den Parteien vom 24. August 1995 aufgehoben worden, weil die jeweiligen Vertragspartner zu den Abschlusszeitpunkten lediglich eine Ergänzung des ursprünglichen alten Vertrages, nicht jedoch den Abschluss eines vollständig neuen Vertrages (Novation) gewollt hätten. Ob es sich bei einer Änderung eines Nutzungsverhältnisses nach dem 2. Oktober 1990 um eine Novation, also einen vollständig neuen Vertrag, oder um einen lediglich geänderten alten Vertrag handele, sei anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Dabei sei auf den Willen der Vertragsparteien abzustellen, entweder mit Ersetzungswillen eine neue Regelung oder lediglich die Korrektur eines alten Vertrages zu wünschen. Seien

wesentliche Vertragspflichten grundlegend neu vereinbart, spreche dies für eine Novation; dagegen spreche, wenn die Änderungen im Einzelnen oder in ihrer Gesamtheit gering seien, etwa bei einer geringen Entgelterhöhung, minimaler Korrektur der Laufzeit und geringfügiger Veränderung des Nutzungszwecks. Im Streitfall hätten die Parteien hinsichtlich der essentialia negotii, nämlich des Nutzungsgegenstandes, der Nutzungsart und des Nutzungsentgeltes keine wesentliche Veränderung zum vorherigen Zustand getroffen. Der Abschluss der ersten (Anpassungs-)Vereinbarung vom 26. Juni 1991 sei erfolgt, weil die B.

Wohnstättengesellschaft mbH Rechtsnachfolgerin des ursprünglichen Grundstückseigentümers geworden sei. Die unter § 2 vereinbarte unbefristete Laufzeit entspreche dem ursprünglichen Inhalt des Nutzungsverhältnisses, welches insoweit fortgeschrieben werden sollte. Erkennbar seien die damaligen Vertragsparteien von einer Fortgeltung des ursprünglichen Inhalts des (DDR) Nutzungsverhältnisses ausgegangen.

11 Auch durch den weiteren Vertragsabschluss am 24. August 1995 sei keine Novation, sondern lediglich eine erneute Anpassung des alten Vertrages erfolgt. Die jetzigen Eigentümer von Garage (Kläger) und Grundstück (Beklagte) hätten lediglich die Änderungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse in den Vertrag aufgenommen. Die Laufzeit des Vertrages sei auf acht Jahre (mit Verlängerungsoption) beschränkt. Die (einzigen) Veränderungen entsprächen lediglich den ohnehin nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz eingeführten Neuregelungen, denn dem Kläger habe schon wegen § 23 Abs. 2 bis 4 und insbesondere Abs. 7 Nr. 2 SchuldRAnpG kein zeitlich unbefristetes Nutzungsrecht mehr zugestanden; auch sei die Beklagte nach § 8 SchuldRAnpG automatisch in den vorherigen Nutzungsvertrag eingetreten. Damit hätten die Parteien lediglich die durch Gesetz eingetretenen Veränderungen des Nutzungsverhältnisses schriftlich niedergelegt und hinsichtlich der Laufzeit des Vertrages konkretisiert. Diese Auslegung des Vertrages als unwesentliche Anpassung des

alten Vertrages werde durch die Geschichte seines Zustandekommens gestützt; denn die Neufassung des Vertrages sei allein auf Veranlassung der Beklagten zustande gekommen, die mit Schreiben vom 22. August 1995 anheim gestellt habe, "die Vertragsinhalte nach gegenseitiger Übereinstimmung auf den neuesten Stand zu bringen". Damit sei die Intention der Beklagten zum Vertragsschluss klar dargelegt. Es sei ihr allein um eine Anpassung des bisherigen Nutzungsverhältnisses an die derzeitigen Verhältnisse gegangen. Dass der Kläger andere - und weitergehende - Zwecke mit dem Vertragsschluss verfolgt habe, sei weder ersichtlich noch wahrscheinlich. Neben seinem prozessualen und außerprozessualen Verhalten sprächen auch die einzelnen Regelungen der Vereinbarung vom 24. August 1995 dagegen, da in § 5 ausdrücklich die bisherige Rechtsstellung des Klägers als Eigentümer der Garage perpetuiert worden sei.

- 12 2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.
- 13 a) § 12 SchuldRAnpG scheidet als Anspruchsgrundlage aus.
- 14 aa) Nach seinem § 3 findet das Schuldrechtsanpassungsgesetz nur auf solche Verträge Anwendung, die bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 (Beitritt) abgeschlossen worden sind. Die im Streit befindlichen Vereinbarungen stammen aber aus späterer Zeit. Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht unter Hinweis auf Meinungen in der Literatur allerdings davon aus, dass es der Anwendung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht entgegenstehe, wenn die Parteien nach dem 2. Oktober 1990 einen vor dem Beitritt geschlossenen Vertrag lediglich ändern oder anpassen. Ob, wie das Berufungsgericht meint, bereits die Vereinbarung zwischen dem Vater des Klägers und der B. Wohnstättengesellschaft mbH vom 26. Juni 1991 lediglich eine Änderung des bisherigen Nutzungsverhältnisses und nicht einen neuen Vertrag dar-

stellt, kann dahinstehen. Denn jedenfalls die zwischen dem Kläger und der Beklagten getroffene Vereinbarung vom 24. August 1995, auf die der Kläger seinen Entschädigungsanspruch stützt, ist ein neuer Vertrag, auf den das Schuldrechtsanpassungsgesetz keine Anwendung findet.

15 bb) Der Auffassung des Berufungsgerichts, hinsichtlich der "essentialia negotii", nämlich des Nutzungsgegenstandes, der Nutzungsart und des Nutzungsentgeltes seien keine wesentlichen Änderungen zum vorherigen Zustand getroffen worden, kann nicht gefolgt werden. Zwar ist der Ansatz richtig, dass zur Klärung der Frage, ob ein neuer Vertrag abgeschlossen oder lediglich ein bestehender geändert wird, entscheidend darauf abzustellen ist, ob die Parteien mit Ersetzungswillen eine neue Regelung treffen oder lediglich eine Korrektur des alten Vertrages wollen.

16 Das Berufungsgericht verkennt aber, dass es hier nicht nur um eine inhaltliche Änderung des vor dem Beitritt geschlossenen Nutzungsvertrages geht, sondern der Vertrag mit einem neuen Mieter, dem Kläger, zustande gekommen ist. Die Person des Mieters gehört aber neben dem Mietgegenstand, der Nutzungsart und dem Mietentgelt ebenfalls zu den wesentlichen Elementen eines Mietvertrages ("essentialia negotii"). Für den Vermieter ist es von entscheidender Bedeutung, wer sein Vertragspartner ist, wem gegenüber er Rechte und Pflichten hat (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete Kap. 2 Rdn. 1, 2). Der Abschluss eines Mietvertrages mit einem neuen Mieter nach dem 2. Oktober 1990 stellt deshalb einen neuen Mietvertrag dar, auf den das Schuldrechtsanpassungsgesetz keine Anwendung findet (Kiethe/Göhring SchuldRAnpG § 3 Rdn. 2).

17 cc) Sollten die Ausführungen des Berufungsgerichts, die Parteien hätten den ursprünglichen Vertrag weiterführen wollen, dahin zu verstehen sein, der

Kläger sei anstelle seines Vater in den von diesem abgeschlossen Vertrag unter Aufrechterhaltung desselben eingetreten, so könnte dem nicht gefolgt werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGHZ 150, 32, 37 m.w.N.) ist die Ermittlung des Inhalts und die Bedeutung von Individualvereinbarungen grundsätzlich dem Tatrichter vorbehalten. Die Auslegung durch den Tatrichter kann deshalb vom Revisionsgericht grundsätzlich nur daraufhin geprüft werden, ob der Auslegungstoff vollständig berücksichtigt worden ist, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob die Auslegung auf im Revisionsverfahren gerügten Verfahrensfehlern beruht. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

- 18 Zwar können die Parteien einen Mieterwechsel auch unter Aufrechterhaltung des bisherigen Mietvertrages herbeiführen (BGHZ 95, 88). Das geschieht entweder durch dreiseitigen Vertrag oder durch Einigung zwischen dem alten und dem neuen Mieter über den Eintritt des neuen Mieters in den Vertrag mit Zustimmung des Vermieters. Ein solcher Mieterwechsel wäre auch im Streitfall möglich gewesen und könnte als bloße Anpassung des ursprünglichen Vertrages angesehen werden mit der Folge, dass das Schuldrechtsanpassungsgesetz Anwendung fände (Kiethe/Görhing aaO § 3 Nr. 3). Diese Vertragsgestaltung haben die Parteien aber nicht gewählt. Der Kläger ist nicht mit Billigung des Vermieters anstelle seines Vaters in den ursprünglichen Vertrag eingetreten, sondern hat vielmehr einen eigenständigen Vertrag mit dem Vermieter geschlossen. Eine andere Auslegung würde die zulässigen Grenzen überschreiten. Deswegen kann der Senat die gebotene Auslegung selbst vornehmen, weil weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten und auch nicht erforderlich sind (BGHZ 121, 284, 289).

19 Aus dem Wortlaut der Vereinbarung ergibt sich kein Hinweis, dass der ursprüngliche Vertrag aufrechterhalten werden sollte. Die Parteien erwähnen den bisherigen Vertrag nicht einmal, sondern begründen - originär - Rechte und Pflichten des neuen Mieters. Für einen neuen Vertrag spricht insbesondere auch, worauf die Revision zu Recht hinweist, dass der Vertragsbeginn eigenständig (neu) geregelt wurde. Die Formulierung in § 2, wonach das Nutzungsverhältnis zwischen den Parteien am 1. Mai 1995 beginnen soll, spricht gegen die Auslegung, die Parteien hätten lediglich einen früheren Vertrag anpassen wollen. Sie deutet vielmehr darauf hin, dass ein neuer Vertrag gewollt war (vgl. Kiethe/Göhring aaO § 3 Rdn. 2). Die Annahme einer bloßen Fortführung des alten Vertrages entgegen dem Wortlaut der Vereinbarung - lediglich um dem Kläger die Vorteile nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz zukommen zu lassen - ließe die Interessen des Vermieters unberücksichtigt (zum Gebot einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung vgl. BGHZ 115, 1, 5; 131, 136, 138). Dieser konnte mit dem Kläger als Erwerber der Garage einen neuen Nutzungsvertrag schließen oder lediglich einen Wechsel in der Person des Nutzers unter Aufrechterhaltung des bestehenden Vertrages herbeiführen. Mit dem Abschluss eines neuen Vertrages nach dem 2. Oktober 1990 erlangte er die Möglichkeit, den ihm nachteiligen Regeln des Schuldrechtsanpassungsgesetzes auszuweichen und seine vertraglichen Beziehungen zum neuen Nutzer den Regeln des BGB zu unterstellen.

20 b) § 12 SchuldRAnpG kann auch nicht entsprechend angewendet werden. Unabhängig davon, dass hier nichts für eine planwidrige Regelungslücke (vgl. zu diesem Erfordernis einer Analogie z.B. BGHZ 149, 165, 174) spricht, scheitert die analoge Anwendung der Bestimmung schon daran, dass der § 12 SchuldRAnpG zugrunde liegende Regelungsgrund im Streitfall nicht gegeben ist. Die Vorschrift gibt dem Nutzer eines fremden Grundstückes, der unter der Geltung des Rechts der DDR im Vertrauen auf den langfristigen Bestand seiner

Nutzungsbefugnis erhebliche Investitionen vorgenommen hat, bei Vertragsbeendigung einen Ausgleich (Thiele/Röske Schuldrechtsänderungsgesetz 2. Aufl. § 12 SchuldRAnpG Rdn. 1, 2; Kiethe/Bultmann aaO § 12 Rdn. 1). Diese Voraussetzungen treffen auf den Kläger nicht zu. Er hat nicht vor dem Beitritt im Vertrauen auf einen langfristigen Vertrag gebaut, sondern nach dem Beitritt ein bereits errichtetes Gebäude erworben und für dieses einen eigenständigen Nutzungsvertrag geschlossen.

21 c) Weitere Anspruchsgrundlagen kommen nach dem gegebenen Sachverhalt nicht in Betracht.

Hahne

Fuchs

Ahlt

Vézina

Dose

Vorinstanzen:

AG Bernburg, Entscheidung vom 17.10.2003 - 2 C 142/03 -

LG Dessau, Entscheidung vom 17.06.2005 - 1 S 281/03 -