

A. Einführung, Aufbau und Eingrenzung der Arbeit

¹Die Vorschrift des § 566 Abs. 1 BGB existiert dem Wortlaut nach nahezu unverändert bereits seit den Anfängen des BGB:

„Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.“

Die heute mit der – aus mehreren Gründen rechtlich inkorrekten² – amtlichen Überschrift „Kauf bricht nicht Miete“ betitelte Norm blickt damit bereits auf eine Rechtstradition von mehr als 100 Jahren zurück, die heute jedenfalls in ihrer grundsätzlichen Richtigkeit kaum noch in Frage gestellt wird.

Mit der Einführung des ursprünglich noch in § 571 Abs. 1 BGB a.F. kodifizierten § 566 Abs. 1 BGB, der über zahlreiche Verweisungsvorschriften nicht nur im Wohnraummietrecht gilt,³ hat sich der Gesetzgeber – im Gesetzgebungsverfahren noch auf das Heftigste diskutiert⁴ – für einen Fortbestand des Mietverhältnisses nach Veräußerung der Immobilie entschieden.⁵ Wird der Mietgegenstand an einen Erwerber veräußert, tritt dieser Erwerber an Stelle des bisherigen den Mietgegenstand veräußernden Vermieters in die sich während der Dauer des Eigentums des Erwerbers aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

I. Dogmatischer Streit um § 566 Abs. 1 BGB und dessen Praxisrelevanz

Über die Frage, wie sich dieser von Gesetzes wegen angeordnete Eintritt des Erwerbers in das ursprünglich zwischen veräußernden Vermieter und Mieter be-

¹ Die zitierte Literatur ist auf dem Stand vom 01.07.2021.

² S. unter C. III. 1.

³ Daneben gilt § 566 Abs. 1 BGB entsprechend für Gewerberaummietverträge (§ 578 Abs. 1 BGB), für Pachtverträge (§ 593b BGB), für Landpachtverträge (§ 593b BGB), für die Vermietung von im Schiffsregister eingetragene Schiffe (§ 578a BGB) und Flugzeugen (§ 98 Abs. 2 LuftRG). Über § 1056 BGB gilt § 566 Abs. 1 BGB zudem auch bei Beendigung des Nießbrauchs und über § 2135 BGB auch bei Eintritt der Nacherbfolge; s. im Detail unter C. I. 1. Soweit in dieser Arbeit der Einfachheit halber nur von Miete oder verwandten Begriffen gesprochen wird, sind hiermit auch alle übrigen Fälle gemeint, in denen § 566 Abs. 1 BGB direkt oder indirekt zur Anwendung gelangt.

⁴ S. unter B. II. 1. und B. II. 2.

⁵ S. unter B. III.

gründete Mietverhältnis vollzieht, herrscht ebenso bereits seit mehr als einem Jahrhundert Streit zwischen Rechtsprechung und Vertretern aus der Rechtsliteratur. Trotz intensiver Auseinandersetzung mit den Argumenten der jeweils anderen Seite⁶, Rechtsfortbildung durch die Rechtswissenschaft⁷ und mehrerer umfangreicher Mietrechtsreformen⁸ konnte dieser Streit bis heute nicht beigelegt werden.

Die st. Rspr. ist mit durchaus wohlüberlegten Argumenten der Auffassung, dass im Zeitpunkt des Eigentumswechsels kraft Gesetzes fingiert ein neuer Mietvertrag mit dem Erwerber unter gleichzeitiger Beendigung des alten Mietvertrags mit dem veräußernden Vermieter begründet wird (sog. Novationslösung).⁹

Eine zu den Anfängen des BGB bereits vereinzelt vertretene, heute überwiegende Meinung in der Literatur geht stattdessen davon aus, dass es sich bei dem Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis gem. § 566 Abs. 1 BGB um einen gesetzlich angeordneten Fall der Vertragsübernahme handelt. Der Erwerb des Mietgegenstands führt zu einer Rechtsnachfolge des Erwerbers in die Rechte und Pflichten des veräußernden Vermieters aus dem ursprünglichen Mietvertrag unter gleichzeitigem Ausscheiden des ursprünglichen Vermieters (sog. Sukzessionslösung).¹⁰

Mit Blick auf den standardmäßigen Fall eines unproblematisch laufenden und sodann von einem Vermieterwechsel betroffenen Mietverhältnis bewegt sich dieser Rechtsstreit auf den Ebenen der Rechtstheorie. Für den das Recht anwendenden Juristen ist er somit in den meisten Praxissituationen kaum von Relevanz.¹¹

⁶ S. unter B. II. 3. und schließlich unter D. III.

⁷ S. Einleitung des Kapitels D. II. und unter D. II. 1.

⁸ S. unter B. V.

⁹ Erstmals bereits RG, Urt. v. 20.09.1904, Az. III 67/04, in: RGZ 59, S. 187 f.; RG, Urt. v. 22.01.1908, Az. V 144/07, in: RGZ 68, S. 12 f.; RG, Urt. v. 03.05.1921, Az. III 485/20, in: RGZ 102, S. 178; RG, Urt. v. 11.11.1921, Az. III 145/21, in: RGZ 103, S. 167; bis heute BGH, Urt. v. 12.07.2017, Az. XII ZR 26/16, in: NZM 2017, S. 848; BGH, Urt. v. 15.10.2014, Az. XII ZR 163/12, in: NJW 2014, S. 3776; s. zur historischen Entwicklung der Novationslösung durch das Reichsgericht unter B. IV. und schließlich zur Beibehaltung der Novationslösung durch den BGH unter B. VI.; s. zur Dogmatik im Detail unter D. I.

¹⁰ Vgl. u. a. *Emmerich*, in: J. von Staudingers Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2021, § 566, Rn. 5; *ders.*, in: ZdW Bay 1 93, S. 16 f.; *Harke*, in: Beck-online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht, BGB, Stand: 01.04.2021, § 566, Rn. 42 f.; *Streyll*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht Kommentar, 2019, § 566, Rn. 12; *ders.*, in: NZM 2010, S. 347; *Scheuch*, in: Schulze, BGB Handkommentar, 2019, § 566, Rn. 1; *Derleder/Bartels*, in: JZ 1997, S. 985 f.; *Weitemeyer*, in: FS für Hubert Blank, 2006, S. 459; *Noerr*, in: Sukzessionen, Forderungszession, Vertragsübernahme, Schuldübernahme, in: Gernhuber, Handbuch des Schuldrechts, 2. Bd., 1999, S. 202 f.; *Sternel*, Mietrecht aktuell, 2009, Kap. I, Rn. 180, der zwar an Novationslösung festhält, diese aber zugleich als lebensfremd einstuft; s. zur Dogmatik im Detail unter D. II.

¹¹ *Weitemeyer*, in: FS für Hubert Blank, 2006, S. 447; so auch *Burbulla*, in: Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 2019, § 566, Rn. 63, dem es jedoch nicht gelingt, die entscheidenden Fallkonstellationen herauszuarbeiten.

Geht man jedoch einen Schritt weiter und lässt beispielsweise ein Mietverhältnis, das sich im Zeitpunkt des Eigentumswechsels infolge der Abgabe von Gestaltungserklärungen oder der Geltendmachung von Sekundäransprüchen in einer komplexeren Rechtslage befindet, durch einen Vermieterwechsel gehen, wird es Fallkonstellationen geben, in denen sich der vermeintlich nur rechtstheoretische Streit der Dogmatik in praktischen Folgen für die Vertragsparteien auswirkt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sieht sich auch der Rechtspraktiker der Notwendigkeit ausgesetzt, sich mit den Grundlagen des § 566 Abs. 1 BGB näher zu befassen.

Dies ist zugegeben keine leichte Aufgabe. Denn § 566 Abs. 1 BGB lässt sich mit zivil- und verfassungsrechtlichen Grundsätzen nur schwer in Einklang bringen.¹² Ursprung dieser bis heute ungelösten Unvereinbarkeit von § 566 Abs. 1 BGB war der bewusste Entschluss des Gesetzgebers, den Eintritt des Erwerbers in die Aktiv- und Passivseite des Mietverhältnisses als unvermeidbare „Anomalie“¹³ hinzunehmen:

„§ 571 BGB [a. F.] ist die älteste geltende Mieterschutzbestimmung. Sie ist so alt wie das BGB, in welches sie erst nach längerer Diskussion aufgenommen wurde. Denn die Rezeption des Grundsatzes ‚Kauf bricht nicht Miete‘ war höchst umstritten. In dogmatischer Hinsicht widerspricht er dem Prinzip der Relativität des Schuldverhältnisses und war damit im schuldrechtlich ausgestalteten Mietrecht des BGB von Anfang an ein Fremdkörper.“¹⁴

„Dem Mietverhältnis wurde für den Fall der Veräußerung des Mietgrundstücks eine gleichsam dingliche Wirkung beigelegt, indem sie mit dem Übergang des Eigentums am vermieteten Grundstück auf den Erwerber auch die Vermieterrechte und -pflichten auf diesen übergehen lässt. Nach den Vorstellungen des historischen Gesetzgebers hatte die Regelung damit Ausnahmecharakter, weil sie eine Durchbrechung des schuldrechtlichen Relativitätsprinzips beinhaltet.“¹⁵

Eine bewusste Abweichung vom beabsichtigten, zivilrechtlichen Normensystem einer überzeugenden und damit bestenfalls widerspruchsfreien Lösung zuzuführen¹⁶, mag letztlich schon der Natur der Sache nach eine unlösbare Aufgabe sein. Ziel dieser Dissertationsarbeit ist es daher, unter gründlicher Auslegung des § 566 Abs. 1 BGB und seiner Folgevorschriften das Für und Wider von Novations- und Sukzessionslösung genau abzuwägen und anhand dieses Abwägungsergebnisses den Versuch zu wagen, § 566 Abs. 1 BGB bestmöglich in das System des BGB zu integrieren. Die durch den Vermieterwechsel infolge Eigentums-

¹² Zu den Schwierigkeiten einer Einordnung in das Zivilrechtssystem s. unter D. III. 3. und zu verfassungsrechtlichen Bedenken s. unter F. II. 3.

¹³ *Mugdan*, Die gesamten Materialien zum BGB für das Deutsche Reich, 2. Bd., 1899, Protokolle, S. 816; s. im Detail unter D. III. 3.

¹⁴ *Eisenhardt*, in: WuM 1999, S. 20 ff., Ziff. I.

¹⁵ BGH, Urt. v. 12.07.2017, Az. XII ZR 26/16, in: NZM 2017, S. 849.

¹⁶ Vgl. *Weller*, in: JZ 2012, S. 881, der den Mietvertrag passender Weise als „enfant terrible der Privatrechtsdogmatik“ bezeichnet.