



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 42/98

Verkündet am:
3. Mai 2000
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: _____ nein

BGB § 571 Abs. 1; ZPO §§ 1029 Abs. 1, 1032 Abs. 1;

Haben die Parteien eines Mietvertrages für Ansprüche aus dem Mietverhältnis eine Schiedsvereinbarung getroffen und tritt ein Erwerber des vermieteten Hausgrundstücks nach § 571 Abs. 1 BGB an Stelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, so bleibt die Schiedsvereinbarung auch im Verhältnis zwischen dem Erwerber und dem Mieter wirksam.

BGH, Urteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - OLG München
LG München II

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 11. November 1997 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die V. GmbH vermietete im Jahre 1987 ein Geschäftshaus an den eingetragenen Verein G. . Nach dem schriftlichen Mietvertrag hatte der Mieter als Mietsicherheit eine Bankbürgschaft zu stellen. Weiter heißt es in dem Mietvertrag, alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis sollten unter Ausschluß des ordentlichen Rechtswegs entsprechend einem in der Anlage beigefügten Schiedsvertrag durch ein Schiedsgericht entschieden werden. Den in dem Mietvertrag bezeichneten Schiedsvertrag haben die Parteien in gesonderter Urkunde abgeschlossen.

Anfang 1993 veräußerte die V. GmbH das Anwesen an die Beklagte und übergab ihr die Bankbürgschaftsurkunde. In den folgenden Monaten kam der Mieter mit der Zahlung von Mietzins und Nebenkostenvorauszahlungen in

Verzug. Am 31. Juli 1993 wurde über das Vermögen des Mieters das Konkursverfahren eröffnet und der Kläger zum Konkursverwalter bestimmt.

Die Beklagte befriedigte sich wegen ihrer offenstehenden Forderungen gegen den Gemeinschuldner aus der Bankbürgschaft. Da der Nachfolgemietler jedoch anschließend den Mietzins für einige Monate nachzahlte, ergab sich, daß die Beklagte aus der Bankbürgschaft mehr erhalten hatte, als sie zur Befriedigung ihrer Forderungen benötigte. Von dem überschießenden Betrag überwies sie 10.703,27 DM an die V. GmbH, weil - unbestritten - der V. GmbH noch ein Zahlungsanspruch in dieser Höhe aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 1992 zustand. Nur den Rest des überschießenden Betrages überwies die Beklagte an den Kläger.

Der Kläger ist der Ansicht, bei dem Anspruch der V. GmbH auf Zahlung der noch offenstehenden Nebenkosten für das Jahr 1992 handele es sich um eine nichtbevorrechtigte Konkursforderung. Die Beklagte habe nicht mit befreiender Wirkung an die V. GmbH zahlen können. Mit der Klage verlangt er von der Beklagten die Zahlung von 10.703,27 DM zuzüglich Zinsen.

Die Beklagte hat sich darauf berufen, die zwischen den ursprünglichen Mietparteien vereinbarte Schiedsgerichtsabrede sei auch zwischen den Parteien des vorliegenden Rechtsstreits wirksam.

Das Landgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen, die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg. Mit seiner zugelassenen Revision verfolgt er den geltendgemachten Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist aufgrund der Zulassung statthaft und auch sonst zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg. Das Landgericht hat die Klage zu Recht als unzulässig abgewiesen und das Oberlandesgericht hat die Berufung gegen dieses Urteil zu Recht zurückgewiesen. Die Klage ist unzulässig, weil zwischen den Parteien bezüglich des mit der Klage geltendgemachten Anspruchs eine wirksame Schiedsvereinbarung besteht, auf die sich die Beklagte rechtzeitig berufen hat (§ 1032 Abs. 1 ZPO; bis zum 31. Dezember 1997 § 1027 a ZPO a.F.).

1. Das Berufungsgericht führt aus, bei Abschluß des Mietvertrages sei zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien wirksam eine Schiedsvereinbarung getroffen worden, die den Weg zu den ordentlichen Gerichten ausschließe und auch den mit der vorliegenden Klage geltendgemachten Anspruch erfasse. An eine von dem Gemeinschuldner getroffene Schiedsabrede sei auch der Konkursverwalter gebunden. Diese Ausführungen sind rechtlich nicht zu beanstanden (vgl. zur Bindung des Konkursverwalters BGHZ 24, 15, 18) und werden auch von der Revision nicht angegriffen.

Weiter führt das Berufungsgericht aus, die Beklagte sei nach § 571 BGB mit dem Erwerb des Eigentums an dem Hausgrundstück auf Vermieterseite in das Mietverhältnis eingetreten. Es handele sich um einen "gesetzlich normierten Fall einer Vertragsübernahme", der zu beurteilen sei wie eine Vertragsübernahme kraft Vereinbarung. Es entspreche aber ständiger Rechtsprechung, daß der Rechtsnachfolger sowohl bei der Abtretung einzelner Rechte aus einem Vertrag als auch bei einer Vertragsübernahme an eine von dem Rechtsvorgänger getroffene Schiedsvereinbarung gebunden sei. Es sei nicht ge-

rechtfertigt, bei einem Rechtsübergang nach § 571 BGB von diesen Grundsätzen eine Ausnahme zu machen.

Gegen diese Ausführungen des Berufungsgerichts wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

2. Es ist zutreffend, daß sowohl bei einer Einzelzession als auch bei einer Vertragsübernahme eine Schiedsvereinbarung auf den Rechtsnachfolger übergeht (BGHZ 71, 162, 165; 77, 33, 35; BGH, Urteil vom 2. Oktober 1997 - III ZR 2/96 - NJW 1998, 371). Das ergibt sich aus § 401 Abs. 1 BGB, der bestimmt, daß mit einer abgetretenen Forderung alle Nebenrechte auf den neuen Gläubiger übergehen. Richtig ist auch, daß nach § 412 BGB grundsätzlich die Regelung des § 401 BGB auf einen gesetzlichen Forderungsübergang anwendbar ist (BGHZ 46, 14, 15; BGH, Urteil vom 24. November 1971 - IV ZR 71/70 - NJW 1972, 437, 439).

Bei dem Eintritt des Erwerbers eines vermieteten Hausgrundstücks in den Mietvertrag nach § 571 BGB handelt es sich allerdings nicht um eine "gesetzliche normierte Vertragsübernahme". Der Erwerber ist nicht Rechtsnachfolger des ursprünglichen Eigentümers und Vermieters. Die Wirkung des § 571 BGB besteht vielmehr darin, daß im Augenblick des Eigentumsübergangs kraft Gesetzes ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter entsteht, allerdings mit uneingeschränkt demselben Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (BGH, Urteil vom 30. Mai 1962 - VIII ZR 173/61 - NJW 1962, 1388, 1390; Staudinger/Busche, BGB Bearb. 1999, § 412 Rdn. 13; Staudinger/Emmerich, BGB Bearb. 1997, § 571 Rdn. 9, jeweils m.w.N.). Das hat zum Beispiel zur Folge, daß der Mieter dem Erwerber des Grundstücks Einwendungen, die vor dem Eigentumsübergang entstanden sind, nur entgegenhalten kann, wenn sie sich aus dem Inhalt des

Mietverhältnisses ergeben, während der Schuldner dem Rechtsnachfolger seines Gläubigers nach § 404 BGB solche Einwendungen auch entgegenhalten kann, wenn sie unabhängig von dem abgetretenen Recht entstanden sind (BGH, Urteil vom 30. Mai 1962 aaO; Staudinger/Emmerich aaO Rdn. 72 f.).

3. Dieser Unterschied zwischen einer Rechtsnachfolge und dem Entstehen eines neuen Vertrages zu den alten Bedingungen wirkt sich für die hier zu entscheidende Frage aber nicht aus. Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung, eine Schiedsvereinbarung gehe im Falle der Rechtsnachfolge auf den Rechtsnachfolger über, ausdrücklich damit begründet, daß die Schiedsklausel eine Eigenschaft des abgetretenen Rechts selbst darstelle (BGHZ 71, aaO). Das bedeutet, daß die Schiedsvereinbarung allen sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Ansprüchen als eine untrennbare Eigenschaft anhäftet. Zu den Regelungen des alten Mietverhältnisses im Augenblick des Eigentumswechsels, mit denen nach § 571 BGB das neue Mietverhältnis zwischen dem Erwerber und dem Mieter zustande kommt, gehört deshalb auch die Schiedsvereinbarung.

4. Da die Klage somit zu Recht als unzulässig abgewiesen worden ist, war die Revision zurückzuweisen.

Blumenröhr

Krohn

Gerber

Sprick

Weber-Monecke