

Situation ist nicht anders zu beurteilen als ein Versorgungsausfall beispielsweise durch eine Havarie im Versorgungsnetz. Soweit es die Gasversorgung betrifft, hat sich der Antragsteller darüber hinaus bereit erklärt, elektrische Kochgeräte zur Verfügung zu stellen.

Die Beschwerde des Antragsgegners mußte aus diesen Gründen abgewiesen werden.

§§ 124, 121 ZGB.

1. Bei einem Eigentümerwechsel an einem Wohngrundstück hat der Erwerber lediglich die Rechte und Pflichten aus einem bestehenden Mietvertrag zu übernehmen und zu erfüllen. Er ist nicht Gesamtrechtsnachfolger des Voreigentümers und hat daher auch nicht Aufwendungen zu ersetzen, die der Mieter vor dem Eigentümerwechsel für den Voreigentümer erbracht hat.

2. Zur gröblichen Verletzung der Rechte anderer Personen und der Pflichten aus dem Mietvertrag durch einen Mieter (hier: Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstücks durch den Eigentümer und wiederholte Tätlichkeiten diesem gegenüber sowie Nichtzahlung der Miete über einen Zeitraum von 12 Monaten).

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urteil vom 20. April 1976 - 107 BZB 69/76.

Der Kläger und die Verklagte zu 1) sind Geschwister. Sie wohnen in dem seit Dezember 1974 im Eigentum des Klägers stehenden Haus, das zuvor Alleineigentum ihrer Mutter war. Die Verklagte zu 1) bewohnt mit ihrem Ehemann und dem hirngeschädigten Sohn ihrer Tochter eine Zweizimmerwohnung. Die monatliche Miete beträgt 62,98 M. Der Kläger bewohnt ein Zimmer des Hauses.

Da die Verklagten nach dem Eigentümerwechsel nicht bereit waren, mit dem Kläger einen Mietvertrag abzuschließen, wurde ein Mietvertrag für verbindlich erklärt (§ 18 WRLVO, § 7 Abs. 2 der 1. DB zur WRLVO).

Die Verklagten weigerten sich trotzdem, die fälligen Mietzahlungen zu leisten, und ließen einen Mietrückstand von 772,96 M auflaufen. Außerdem hinderten sie den Kläger zeitweilig am Betreten des Grundstücks, und die Verklagte zu 1) griff ihn wiederholt tätlich an. Auch der Vater des Klägers wurde von den Verklagten vom Grundstück verwiesen und beschimpft.

Das Stadtbezirksgericht hat die Verklagten unter Aufhebung des bestehenden Mietverhältnisses zur Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie zur Zahlung des Mietrückstandes verurteilt. Den von den Verklagten geltend gemachten Gegenanspruch auf Aufwendungsersatz in Höhe von 17 000 M, der in der Zeit vor dem Eigentumsübergang auf den Kläger entstanden sein soll, hat es abgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Verklagten, mit der vorgetragen wird, die Verurteilung zur Räumung berücksichtige nicht die Belange ihres hirngeschädigten Enkelsohns, für den die jetzige Wohnumgebung am besten geeignet sei. Die Verurteilung zur Nachzahlung der Miete sei zu Unrecht erfolgt, weil sie im Laufe der Jahre hohe Aufwendungen für das Grundstück erbracht hätten. Da sich der Kläger weigere, diese Aufwendungen zu verrechnen, seien sie bis zur Abgeltung ihrer Forderung nicht bereit, die geforderte Miete zu zahlen.

Die Verklagten haben beantragt, unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils die Klage abzuweisen.

Der Kläger hat Abweisung der Berufung beantragt.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis mit Rechten und Pflichten gemäß §§ 90 ff. ZGB (insbesondere § 102 ZGB) in Verbindung mit dem für verbindlich erklärten Mietvertrag, aus dem die Verklagten verpflichtet sind, die im Mietvertrag festgelegte monatliche

Miete für die von ihnen innegehaltene Wohnung regelmäßig und pünktlich zu zahlen. Dieser Verpflichtung sind die Verklagten nicht nachgekommen, weil sie davon ausgegangen sind, daß ihnen dem Kläger und jetzigen Hauseigentümer gegenüber ein Aufrechnungsanspruch für Aufwendungen zustehe, die sie vor dem Eigentümerwechsel für das Grundstück erbracht haben. Sie beziffern diese Aufwendungen auf 17 000 M.

Diese Auffassung der Verklagten entspricht nicht der tatsächlichen Rechtslage. Die Aufwendungen sind nach dem Vortrag der Verklagten vor dem Erwerb des Grundstücks durch den Kläger im Jahre 1974 erbracht worden. Deshalb ist gemäß § 2 EGZGB von § 571 BGB auszugehen, in dem bestimmt war, daß bei einer Grundstücksveräußerung der Erwerber anstelle des Veräußerers und bisherigen Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten eintritt. § 124 ZGB trifft eine inhaltlich im wesentlichen gleiche Regelung. Nach § 124 ZGB wird das Mietverhältnis durch den Wechsel des Eigentümers eines Wohnhauses nicht berührt.

Der Erwerber eines Wohngrundstücks tritt jedoch nicht schlechthin in alle Rechtsbeziehungen ein, die zwischen dem früheren Eigentümer und dem Mieter bestanden. Er ist nicht Gesamtrechtsnachfolger des früheren Eigentümers, sondern übernimmt lediglich die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag. § 124 ZGB will mithin sichern, daß der Mieter ohne Eingriffe in seine Rechte das Mietverhältnis in dem Umfang fortsetzen kann, in dem es bisher bestand. Auf die Frage, ob finanzielle Leistungen des Mieters aus der Zeit vor dem Eigentumsübergang mit dem früheren Eigentümer oder mit dem Erwerber abzurechnen sind, findet § 124 ZGB jedoch keine Anwendung. So würden bestehende Mietrückstände für die Zeit vor dem Eigentumsübergang vom bisherigen Eigentümer geltend zu machen sein und nicht dem Erwerber zustehen. Andererseits muß sich der Mieter mit Erstattungsforderungen, die sich vor dem Eigentümerwechsel ergeben haben, an den früheren Eigentümer halten.

Daß der Erwerber des Grundstücks nicht Aufwendungen zu ersetzen braucht, die der Mieter vor dem Eigentumsübergang gemacht hat, ergibt sich noch aus einer zusätzlichen Überlegung: Der Käufer bezahlt grundsätzlich den Kaufpreis, der dem Grundstückswert im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entspricht. Er hat damit den Zeitwert von Einbauten usw. — soweit diese in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergegangen sind — bereits mit bezahlt. Für die Forderung auf nochmalige Bezahlung — nunmehr an den Mieter — fehlt es an der Rechtsgrundlage.

Daraus ergibt sich, daß Forderungen auf Ersatz von Aufwendungen, die zur Zeit des Voreigentümers gemacht wurden, diesem gegenüber geltend zu machen sind, aber zur Aufrechnung gegen einen erst nach Eigentümerwechsel fällig gewordenen Mietpreis gegenüber dem Erwerber ungeeignet sind. Deshalb ist die Verurteilung der Verklagten zur Zahlung der rückständigen Miete nicht zu beanstanden und der von den Verklagten dem Kläger gegenüber erhobene Anspruch auf Zahlung von 17 000 M zu Recht abgewiesen worden.

Auch hinsichtlich der Räumungsverurteilung mußte die Berufung der Abweisung unterliegen.

Gemäß § 121 ZGB kann ein Mietverhältnis auf Antrag des Vermieters aufgehoben werden, wenn der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag wiederholt gröblich verletzt. Im vorliegenden Fall ist — wie bereits festgestellt — zunächst davon auszugehen, daß die Verklagten insgesamt 772,96 M Miete schulden. Bei einer Monatsmiete von 62,98 M handelt es sich somit um einen Mietrückstand von mehr als 12 Monaten. Dieser beträcht-