

Titel:

Eintritt in einen Mietvertrag

Normenkette:

BGB § 133, § 157, § 535

Leitsatz:

Eine Auslegung kann ergeben, dass die Formulierung des Eintritts in einen Mietvertrag "über wesentliche Teile" einen Eintritt in den Mietvertrag über bestimmbare Teile - hier Gewerberäume - erfasst. (Rn. 22 – 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Insolvenzverwalter, Mietvertrag, Mieter, Miete, Umfang, Vermieter, Mietzins, Klage, Zahlung, Sicherheitsleistung, Vereinbarung, Gesamtmiete, Kostenentscheidung, Zinsen, Kosten des Rechtsstreits, Eintritt, Auslegung

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Endurteil vom 25.09.2025 – 32 U 626/25 e

BGH vom -- – XII ZR 80/25

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 172.218,06 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 27.03.2024 sowie weitere 3.311,18 € zu zahlen.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 3/20 und die Beklagte 17/20 zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 200.921,07 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Klägerin begehrt rückständigen Mietzins von der Beklagten.

2

Der Kläger als Eigentümer begehrt von der Beklagten nach Teilklagerücknahme für den Zeitraum Juli 2022 bis einschließlich Dezember 2023 restliche Mietzinszahlungen für ein von der Beklagten gemietetes Gewerbegrundstück in der ... XX in ... -..., nachdem die Beklagte seiner Ansicht nach zu Unrecht nur die Hälfte der ihm zustehenden Miete gezahlt hat.

3

Hintergrund der mietvertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien ist folgender:

Das Gelände ... XX in ... wurde ursprünglich von der Firma ... genutzt. ... als Eigentümer des Geländes hatte das Gelände später mit Mietvertrag vom 20.04.2019 an die ... - ... vermietet. Der Kläger erwarb das Betriebsgelände von ... und trat als Vermieter in den Mietvertrag ein Infolge Insolvenz der ... - ... übernahm die Beklagte deren Betrieb und durch entsprechende Eintrittsvereinbarung vom 01.06.2021 mit dem Insolvenzverwalter und dem Kläger (Anlage B1) infolgedessen auch deren Betriebsstätte auf dem Gelände in der ... XX als Mieterin.

In Ziffer 3 wurde geregelt, dass dem neuen Mieter ab dem 01.06.2021 das Recht eingeräumt wird, sämtliche Flächen auf dem Betriebsgelände (mit Ausnahme der hinteren Halle, vergleiche weiterer Geschäftsraummietvertrag vom 8.12.1997) bis einschließlich 30.12.2021 zu nutzen. Für diesen Zeitraum ist eine Miete von 50 Prozent der Gesamtmiete geschuldet und zu bezahlen.

Gemäß Ziffer 4 verpflichtete sich der Insolvenzverwalter, an den Vermieter ab dem 01.06.2021 bis einschließlich 31.12.2021 den Differenzbetrag zur monatlichen Gesamtmiete zu zahlen.

4

Bezüglich eines anderen Mietzeitraums haben die Parteien bereits ein Parallelverfahren vor dem Landgericht München II, Az. 8 O 2730/22 geführt (Anlage K1), welches nach Hinweis (Anlage K2) durch Beschluss des Oberlandesgerichts München, Az. 32 U 692/24 e, (Anlage K3), rechtskräftig abgeschlossen wurde.

5

Auf den dortigen Sachvortrag (und die dortigen Anlagen) nahmen die Parteien im Rahmen der hiesigen mündlichen Verhandlung Bezug.

6

Zwischen den Parteien sind die Auslegung von Klauseln im Hauptmietvertrag vom 20.04.1990 (dort Anlage B3), im weiteren Geschäftsraummietvertrag (hintere Halle) vom 8.12.1997 (dort Anlage K5) sowie in der Vereinbarung vom 01.06.2021 (dort Anlage K 1) streitig. Auf die dortigen Anlagen wird Bezug genommen.

7

Insbesondere ist zwischen den Parteien streitig, ob und in welchem Umfang die Beklagte nach der Eintrittsvereinbarung vom 01.06.2021 in die beiden Mietverträge eingetreten ist und wie hoch daher die von ihr geschuldete monatliche Miete ist.

8

Die Beklagte zahlte an den Kläger in den Monaten Juli 2022 bis einschließlich Dezember 2023 je 10.510,75 € brutto.

9

Mit seiner Klage begehrt der Kläger für jeden dieser Monate die Zahlung weiterer 9.567,67 €.

10

Das Mietverhältnis endete (jedenfalls) durch Kündigung des Klägers zum 31.12.2023.

11

Der Kläger meint, die Beklagte sei in vollem Umfang in den „Hauptmietvertrag“ eingetreten.

12

Im Mahnverfahren wurde der Mahnbescheid am 27.03.2024 zugestellt und legte die Beklagte rechtzeitig Widerspruch ein.

13

Nach Teilklagerücknahme von 28.703,10 für den Mietzeitraum Januar bis März 2024 beantragt der Kläger zuletzt:

14

I. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger EUR 172.218,06 zzgl. Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

15

II. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger EUR 3.076,30 zu bezahlen.

16

Die Beklagte beantragt Klageabweisung.

17

Die Beklagte ist der Ansicht, dass sie nicht in den gesamten „Hauptmietvertrag“ eingetreten ist, und dass für die hintere Halle gar kein Mietvertrag abgeschlossen wurde. Es sei nach der Eintrittsvereinbarung völlig unklar, in welchen Mietvertrag sie in welchem Umfang eingetreten sei. Sie zahlt infolgedessen, wobei sie sich auf Ziffer 3. der Eintrittsvereinbarung stützt, die Hälfte der Gesamtmiete. Denn zum Abschluss eines neuen Mietvertrages, wie es Ziffer 5. der Eintrittsvereinbarung vorsehe, sei es nach dem 31.12.2021 – unstreitig – nicht gekommen.

18

Wenn überhaupt, dann sei sie in den Hauptmietvertrag nur im Umfang des nunmehr von ihr für die Produktion genutzten Teils (Produktionshalle) eingetreten und müsse infolgedessen auch nur eine geringere Miete zahlen.

19

Ergänzend wird verwiesen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.11.2024, sowie den weiteren Akteninhalt, insbesondere zum Mahnverfahren, ferner auf die Akte des Verfahrens Az. 8 O 2730/22 und 32 U 692/24e.

Entscheidungsgründe

20

Die Klage ist, soweit sie nicht zurückgenommen wurde, vollumfänglich begründet.

21

Die Beklagte schuldet den geltend gemachten restlichen Mietzins.

22

Die Beklagte ausweislich Ziffer 1. der Vereinbarung vom 01.06.2021 in den Hauptmietvertrag vom 20.04.1990 vollständig eingetreten ist. Infolgedessen schuldet sie dem Kläger die vollständige Miete aus dem Hauptmietvertrag und nicht – wie sie meint – nur die Hälfte.

23

Die Auslegung der Vereinbarung vom 01.06.2021, dass die Beklagte als Neummieter anstelle der Schuldnerin (deren Vertragsbeendigung mit dem Kläger ausweislich der Eintrittsvereinbarung zum 31.05.2021 vereinbart wurde) in den vollständigen Hauptmietvertrag vom 20.04.1990 eingetreten ist, sodass dessen Regelungen fortan zwischen dem Kläger und ihr (anstelle der Schuldnerin) gelten sollten. Ist auszulegen. Der Auffassung der Beklagten, dass sie nur in Teile des Hauptmietertrages (nämlich dessen wesentliche Flächen) eingetreten sei, kann nicht gefolgt werden. Dies ergibt schon die Auslegung des Wortlauts von Ziffer 1. der Vereinbarung. Danach tritt die Beklagte in den „Hauptmietvertrag vom 20.04.1990 über die wesentlichen Mietflächen“ ein.

24

Aus den dem Mietvertrag vom 20.04.1990 beigefügten Anlagen sowie aus der Präambel zur Vereinbarung vom 01.06.2021 („wesentlicher Teile der Mietflächen“ Hauptmietvertrag“) ist auch hinreichend erkennbar, was unter „wesentlichen Mietflächen“ gemeint ist, nämlich die Vermietung der Gewerbeflächen, wie aus dem Plan in der Anlage erkennbar und damit nicht die an Privatpersonen vermieteten Räumlichkeiten, welche bereits im Mietvertrag vom 20.04.1990 nicht mitvermietet wurden.

25

Da keine der Parteien den Hauptmietvertrag vor dem Ende aufgrund Kündigung zum 31.12.2023 gekündigt hatte, welcher auch nicht für eine bestimmte Zeit begrenzt war, und auch nicht, wie in Ziffer 5 der Vereinbarung festgehalten, ab dem 01.01.2022 eine neue Regelung über den Umfang der Mietflächen und den ab diesem Zeitpunkt zu zahlenden Mietzins getroffen wurde, bestand der ursprüngliche Hauptmietvertrag vom 20.04.1990 in Verbindung mit der Vereinbarung fort.

26

Entgegen der Auffassung der Beklagten ergibt sich aus der Formulierung in Ziffer 5. der Vereinbarung gerade nicht, dass damit der alte Mietvertrag hinfällig werden sollte. Soweit die Beklagte einwendet, ein beiderseitiger Verstoß gegen die Verpflichtung zum Neuabschluss eines Vertrags könne nicht dazu führen, dass die Beklagte einseitig mit den Folgen belastet werde, gilt grundsätzlich bis zur Unterzeichnung des Vertrags die Entschlussfreiheit der Vertragsparteien. Im Einzelfall mag eine Schadensersatzpflicht wegen eines Verschuldens bei Vertragsanbahnung nach § 311 Abs. 2 BGB in Betracht kommen, wenn eine Partei die Verhandlungen ohne triftigen Grund abbricht, nachdem sie in zurechenbarer Weise Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrags erweckt hat (wofür aber im hiesigen Fall jegliche Anhaltspunkte fehlen). Dies beschränkt sich aber auf die nach der Entstehung des Vertrauenstatbestandes gemachten Aufwendungen und verpflichtet nicht zum Abschluss des angestrebten Vertrags.

27

Ob die Beklagte in der Folgezeit signifikant weniger Flächen und Gebäude auf dem Gelände genutzt hat, wie beklagtenseits behauptet, kann dahingestellt bleiben. Der Mieter trägt grundsätzlich das Verwendungsrisiko.

28

Damit ist je Monat der verbleibende Differenzbetrag (Mietzins minus) Teilzahlung von der Beklagten geschuldet und auszuurteilen.

29

Geschuldet sind ferner als Schadensersatz vorgerichtliche 1,3-Rechtsanwaltsgebühren aus dem ausgeurteilten Betrag nebst Auslagen und Mehrwertsteuer, ferner Zinsen wie beantragt, zuzusprechen. In Höhe der überschießend beantragten Rechtsanwaltsgebühren ist die Klage abzuweisen.

30

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92, 269 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.