

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 541

Vermieterwechsel infolge Eigentumswechsels

Eine Rechtsfolgenuntersuchung
unter kritischer Auseinandersetzung
mit der Dogmatik von Novations- und
moderner Sukzessionslösung

Von

Anna Viktoria Gaßner



Duncker & Humblot · Berlin

ANNA VIKTORIA GABNER

Vermieterwechsel infolge Eigentumswechsels

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 541

Vermieterwechsel infolge Eigentumswechsels

Eine Rechtsfolgenuntersuchung
unter kritischer Auseinandersetzung
mit der Dogmatik von Novations- und
moderner Sukzessionslösung

Von

Anna Viktoria Gaßner



Duncker & Humblot · Berlin

Die Juristische Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität zu München
hat diese Arbeit im Jahre 2021 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten
© 2022 Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Satz: Klaus-Dieter Voigt, Berlin
Druck: CPI buchbücher.de GmbH, Birkach
Printed in Germany

ISSN 0720-7387
ISBN 978-3-428-18417-0 (Print)
ISBN 978-3-428-58417-8 (E-Book)

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☼

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

Vorwort

Der Bundesrat hat am 20.12.2019 den Entwurf eines „Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht“ vorgelegt. Nach dem Gesetzesentwurf soll das Schriftformerfordernis des § 550 BGB für Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr gestrichen werden. Stattdessen soll eine neue, angepasste Regelung als Absatz 3 in § 566 BGB aufgenommen werden. Vorausgesetzt, das Vorhaben schafft den Weg durch das Gesetzgebungsverfahren, soll das Recht zu einer ordentlichen Kündigung befristeter Mietverträge bei Schriftformverstößen zukünftig nur noch vom Erwerber und nicht wie bisher auch von den ursprünglichen Vertragsparteien ausgeübt werden können. § 566 BGB würde seine besondere Stellung als zivilrechtliche „Anomalie“ behalten und um eine weitere Besonderheit ergänzt werden. Erklärtes Ziel des Gesetzgebers ist es, die durch den gesetzlich angeordneten Fortbestand des Mietvertrags trotz Veräußerung ausgelösten Folgefragen einer mit Blick auf die Interessen von Mieter, veräußernden Vermieter und Erwerber möglichst gerechten Lösung zugeführt werden; eine Aufgabe, der ich mich auch in dieser Arbeit gewidmet habe. Es wäre wünschenswert, wenn der Gesetzgeber die anstehende Gelegenheit der Reform des § 566 BGB nutzen würde um auch im Hinblick auf die Dogmatik des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ eine endgültige Klärung anzustoßen.

Diese Arbeit ist zugleich Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde einer Hohen Juristischen Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität München.

Sie ist vorwiegend während meiner ersten Berufsjahre als Rechtsanwältin im Immobilienrecht entstanden. Ich möchte meinem ehemaligen Kollegen Dr. Philipp Lammeyer für die beständige Motivation und Kontaktvermittlung zu unserer nun gemeinsamen Doktormutter danken. Außerdem danke ich meinem ehemaligen Vorgesetzten Dr. Michael Grünwald, der mich in meiner rechtsanwaltlichen Tätigkeit zu Lasten seines eigenen Schreibtisches entlastet hat, wenn mein Promotionsvorhaben deswegen ins Stocken zu geraten drohte. Ein besonderer Dank gilt Katharina Baur, die mir nicht nur als gute Freundin in den letzten Jahren zur Seite gestanden hat, sondern sich – trotz ihres eigenen Promotionsstudiums – die Zeit genommen hat, diese Arbeit Korrektur zu lesen. Schließlich möchte ich mich herzlich bei meiner Doktormutter Frau Professor Dr. Beate Gsell für die hervorragende Betreuung dieser Arbeit, Hilfe und Unterstützung bedanken. Herr Professor Dr. Wolfgang Hau danke ich für sein Engagement und die zügige Erstellung des Zweitgutachtens. Mein Dank gilt nicht zuletzt auch Herrn Professor

Dr. Martin Franzen für seine Unterstützung im Rahmen meiner mündlichen Prüfung.

Diese Arbeit ist meiner Familie und meinem Freund Florian Läubli gewidmet, die mich – ich weiß es sehr zu schätzen – nicht nur durch dieses Promotionsvorhaben begleitet haben. Ich danke euch von Herzen.

München, im August 2021

Anna Viktoria Gaßner

Inhaltsverzeichnis

A. Einführung, Aufbau und Eingrenzung der Arbeit	15
I. Dogmatischer Streit um § 566 Abs. 1 BGB und dessen Praxisrelevanz	15
II. Aufbau und Eingrenzung der Arbeit	18
B. Geschichtliche Entwicklung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“	20
I. Erste Entwürfe eines vereinheitlichen Bürgerlichen Gesetzbuchs	21
1. Art. 550 ff. des Dresdner Entwurfs von 1866	21
2. § 509 des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs von 1888	22
3. Maßgebliche Einflüsse auf § 509 des Entwurfs des BGB von 1888	25
a) Einflüsse des römischen und gemeinen Rechts	26
b) Einflüsse des Allgemeinen Landrechts für die Preußischen Staaten von 1794 (ALR)	29
c) Einflüsse des französischen Rechts	32
d) Einflüsse des Rechts in einzelnen Gebieten des deutschen Reichs und des Dresdner Entwurfs von 1866	33
II. Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs von 1894 zur zweiten Lesung ...	36
1. Kritik am Grundsatz „Kauf bricht Miete“	38
2. Motive des Gesetzgebers zur Kehrtwende	40
3. Dogmatisches Verständnis des Gesetzgebers	41
III. § 571 des Bürgerlichen Gesetzbuchs von 1896	43
IV. Einordnung des § 571 BGB a. F. durch das Reichsgericht	43
V. Keine Inhaltsänderung durch Mietrechtsreformen	45
VI. Beibehaltung der Novationslösung durch den BGH bis heute	47
C. Anwendungsbereich des § 566 Abs. 1 BGB	49
I. Mietvertrag	49
1. Vertragsarten	50
2. Bestehen des Mietvertrags	51
II. Überlassung des Mietgegenstands an den Mieter	52
III. Veräußerung vom Vermieter an einen Dritten	56
1. Veräußerung	56
2. Identitätserfordernis von Vermieter, Veräußerer und Eigentümer	57
a) Personenidentität	57
b) Zeitpunkt des Identitätserfordernisses	60
3. Veräußerung an einen Dritten	60
4. Veräußerung von Wohnungseigentum	64

D. Rechtsfolgen des Vermieterwechsels	66
I. Dogmatik der Novationslösung	66
1. Novation	67
2. Grenzen der durch Novation übergewenden Rechte und Pflichten	69
a) Zeitliche Grenze des § 566 Abs. 1 BGB: Fälligkeitssprinzip	69
b) Inhaltliche Grenze des § 566 Abs. 1 BGB	71
II. Dogmatik der Sukzessionslösung	74
1. Sukzession durch Vertragsübernahme	76
2. Einwendungserhalt i. w. S. bzw. Anwendbarkeit der §§ 398 ff. BGB	77
3. Beschränkung der Sukzession	79
a) Zeitliche Grenze des § 566 Abs. 1 BGB	80
b) Inhaltliche Grenze des § 566 Abs. 1 BGB	82
III. Kritische Auseinandersetzung mit Novations- und Sukzessionslösung	84
1. Wortlautauslegung	85
2. Historische Auslegung	88
3. Systematische Auslegung des § 566 Abs. 1 BGB im Kontext zivilrechtlicher Parallelvorschriften	94
4. Systematische Auslegung des § 566 Abs. 1 BGB im Kontext seiner Begleitvorschriften	98
a) Mietsicherheit, § 566a BGB	100
aa) Selbständigkeit des Mietsicherungsvertrags als Legitimation für § 566a BGB	100
bb) Dogmatische Einordnung des § 566a BGB	101
b) Vorausverfügung und Rechtsgeschäfte über die Mietforderung, §§ 566b, 566c BGB	104
aa) Verhältnis von §§ 566b, 566c BGB zu § 566 Abs. 1 BGB	106
bb) Dogmatische Einordnung der §§ 566b und 566c BGB	110
c) Aufrechnung durch den Mieter, § 566d BGB	112
d) Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter, § 566e BGB	113
5. Teleologische Auslegung	114
6. Zusammenfassung der Auslegungsergebnisse und Wertung	117
E. Untersuchung und Lösung materiell-rechtlicher Problemfälle	120
I. Primär- und Sekundäransprüche bezüglich der Hauptleistungspflichten	121
1. Gebrauchsüberlassung und -erhaltung des Mietgegenstands in gebrauchsfähigem Zustand	121
a) Primäranspruch des Mieters auf vertragsgemäße Gebrauchsüberlassung (§ 535 Abs. 1 BGB)	121
b) Sekundäransprüche des Mieters bei Verletzung der Erhaltungspflicht (§§ 536 ff. BGB)	125
aa) Mängelanzeige nach § 536c BGB	125

bb) Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB	128
cc) Schadensersatz des Mieters	129
(1) Anfängliche, verschuldensunabhängige Schadensersatzhaftung des Erwerbers nach § 536a Abs. 1 1. Alt. BGB	132
(2) Spätere, verschuldensabhängige Schadensersatzhaftung nach § 536a Abs. 1 2. Alt. BGB und Verzugsschadensersatzhaftung nach § 536a Abs. 1 3. Alt. BGB	133
dd) Aufwendungsersatz des Mieters bei Selbstbeseitigung	134
(1) Passivlegitimation bei „schwebenden Aufwendungsersatzlagen“	135
(2) Verjährung des Aufwendungsersatzanspruchs	135
2. Zahlung des Mietzinses	137
a) Vorausverfügungen des Veräußerers und Rechtsgeschäft zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	138
b) (Un-)Wirksamkeit der Vorausverfügung des Veräußerers gegenüber dem Erwerber nach § 566b BGB	139
c) (Un-)Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts zwischen Mieter und Vermieter über die Miete gegenüber dem Erwerber nach § 566c BGB ..	141
d) Exkurs: Baukostenzuschuss	141
II. Nebenkostenabrechnung	146
III. Mietsicherheitsleistung	151
1. Vollzug der Vermögenszuordnung der Mietsicherheit	152
2. Recht des Vermieters auf Verwertung bzw. Recht des Sicherungsgebers auf Rückerstattung der geleisteten Sicherheit	154
3. Anspruch auf Leistung einer Mietsicherheit	156
IV. Ausübung von Gestaltungserklärungen	159
1. (Fort-)Bestand der schwebenden Kündigungslage	160
a) Fortwirkung von Zahlungsrückständen für Kündigung wegen Zahlungsverzug	165
b) Fortwirkung von sonstigen Umständen für eine spätere Kündigung ..	169
c) Grenzen des Fortbestands	175
d) Fortwirkung der Abmahnung bzw. Abhilfefrist	176
e) Fortwirkung von Umständen der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung	177
aa) Kündigung wegen Eigenbedarfs	179
bb) Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung	181
2. (Fort-)Bestand der schwebenden Anfechtungslage	182
a) (Fort-)Bestand der schwebende Anfechtungslage auf Mieterseite ...	185
b) (Fort-)Bestand der schwebende Anfechtungslage auf Vermieterseite ..	187
c) Zeitliche Wirkung der Anfechtung	189
3. (Fort-)Bestand der Mieterhöhung	190

a) (Fort-)Bestand der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	191
aa) Mieterhöhung vor Veräußerung	191
bb) Mieterhöhung nach Veräußerung	193
b) (Fort-)Bestand der Modernisierungsmieterhöhung	194
aa) Modernisierungsmieterhöhung vor Veräußerung	194
bb) Beginn der Modernisierungsmaßnahmen des Veräußerers vor, Mieterhöhung nach Eigentumswechsel	195
cc) Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen durch den Erwerber vor, Mieterhöhung nach Eigentumswechsel	199
c) (Fort-)wirkung von Mietpreisbegrenzungen und Härteeinwände nach § 559 Abs. 4 BGB	201
4. Ausübung der Kündigungs- bzw. Anfechtungserklärung vor Veräußerung	202
a) Beendigung des Mietvertrags nach Veräußerung	203
b) Beendigung des Mietvertrags vor, Räumung und Herausgabe nach Veräußerung	204
aa) Eintritt in ein „nachwirkendes Mietverhältnis“ bei Kündigung ..	205
bb) Kein Eintritt in ein „nachwirkendes Mietverhältnis“ bei Anfechtung	207
5. Erklärungsberechtigter und Erklärungsgegner	208
a) Kündigung und Mieterhöhung	208
b) Erklärungsberechtigung des Veräußerers bzw. Ermächtigung des Erwerbers	209
c) Kündigungsgegner des Mieters	211
d) Anfechtung	214
aa) Anfechtungsgegner des Mieters	214
bb) Anfechtungsberechtigung auf Vermieterseite	217
6. Fortwirkung von Erklärungsfristen	220
V. Ansprüche bei Beendigung des Mietvertrags	222
1. Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstands	223
2. Anspruch auf Wegnahme von Einrichtungen nach § 539 Abs. 2 BGB ..	224
3. Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit	227
VI. Vermieterpfandrecht	228
1. Vermieterpfandrecht nach Eigentumswechsel	228
2. Fortwirkung der gewillkürten Einschränkung des Vermieterpfandrechts ..	232
F. Empfehlung, wertende Betrachtung und Ausblick	236
I. Zusammenfassung der Ergebnisse anhand der fünf Thesen von Klimke ..	236
II. Miete als „teilweise verdinglichtes Recht“	240
1. Definition des dinglichen Rechts	241

2. Mietrecht als obligatorisches Recht mit teilweise dinglicher Schutzwirkung	243
3. BVerfG: Mietrecht als Eigentumsposition im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	244
III. Ausblick	245
Literaturverzeichnis	246
Urteilsverzeichnis	255
Sachwortregister	269

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	andere Auffassung
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
a. E.	am Ende
a. F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht
allg. M.	allgemeine Meinung
ALR	(chem.) Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
Az.	Aktenzeichen
Bd.	Band
BeckOK	Beck'scher Online-Kommentar
BeckRS	Beck-Rechtssache
Beschl.	Beschluss
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BJagdG	Bundesjagdgesetz
BT-Drs.	Bundestagsdrucksachen
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
bzw.	beziehungsweise
C	Codex
D	Digesten
DDR	Deutsche Demokratische Republik
ders.	derselbe
d. h.	das heißt
ehem.	ehemalig
EinigVtr.	Einigungsvertrag
EnWiG	Energiewirtschaftsgesetz
f., ff., flg.	und folgende
Fn.	Fußnote
FS	Festschrift
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts

gem.	gemäß
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GS	Gedächtnisschrift
h. M.	herrschende Meinung
Hrsg.	Herausgeber
i. E.	im Ergebnis
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von
i. Ü.	im Übrigen
i. V. m.	in Verbindung mit
Jg.	Jahrgang
JZ	Juristenzeitung
Kap.	Kapitel
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
lit.	littera
LuftRG	Luftfahrzeuge-Rechtegesetz
Lw	Landwirtschaftssachen
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MietSchG	Mieterschutzgesetz
MüKo	Münchener Kommentar
m. w. F.	mit weiteren Fundstellen
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
n. F.	neue Fassung
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJWE-MietR	NJW-Entscheidungsdienst Mietrecht
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungsreport Zivilrecht
Nr.	Nummer
NZI	Neue Zeitschrift für das Recht der Insolvenz und Sanierung
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht
PiG	Partner im Gespräch
Prot.	Protokoll
Prot. RJA	Protokolle der Vorkommission des Reichs-Justizamtes
REMiet	Rechtsentscheid in Mietsachen
RG	Reichsgericht
RGBL	Reichsgesetzblatt
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rn.	Randnummer
Rspr.	Rechtsprechung

s.	siehe
S.	Satz/Seite
Sachg.	Sachgebiet
sog./sogen.	sogenannt
st. Rspr.	Ständige Rechtsprechung
str.	streitig
u.	Und
u. a.	unter anderem
Urt.	Urteil
u. U.	unter Umständen
v.	von/vom
VermG	Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen
VersR	Versicherungsrecht
vgl.	vergleiche
VIZ	Zeitschrift für Vermögens- und Immobilienrecht
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
z. B.	zum Beispiel
ZdW Bay	Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern
Ziff.	Ziffer
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

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/Barfels*, 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.