

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 571 Abs. 1, 557 Abs. 1

Der Schadensersatzanspruch wegen Räumungsverzugs des Mieters steht auch dann dem Erwerber der Mietsache zu, wenn der Mietvertrag vor dem Eigentumswechsel aufgrund einer von dem Veräußerer erklärten Kündigung beendet worden ist.

BGH, Urteil vom 28. Juni 1978 - VIII ZR 139/77 - OLG Zweibrücken
LG Kaiserslautern

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 139/77

URTEIL

Verkündet am

28. Juni 1978
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Ingenieurs Rudolf H[REDACTED], Dr. R[REDACTED]-B[REDACTED]-Straße [REDACTED]
in K[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Rüdiger W[REDACTED], J[REDACTED]-S[REDACTED]-Straße [REDACTED]
in K[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

37

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 1978 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Dr. Hiddemann, Wolf und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 14. Dezember 1976 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 1. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger erwarb aufgrund notariellen Vertrags vom 17. Mai 1972 das teilweise an den Beklagten vermietete Grundstück P[REDACTED]straße [REDACTED] in K[REDACTED] von der Erbengemeinschaft G[REDACTED]. Am 1. März 1973 wurde er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Der Beklagte hatte 1970 und 1971 von der Erbengemeinschaft G[REDACTED] aufgrund mündlicher Absprache mehrere Teilflächen des Grundstücks für den Betrieb einer Reparaturwerkstätte für Gabelstapler gemietet. Vom Frühjahr



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

1970 bis Juli 1971 tauschten die Erbengemeinschaft Graf und der Beklagte schriftliche Vertragsentwürfe aus, ohne daß es zum Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages kam.

Mit Rücksicht auf die Verkaufsverhandlungen mit dem Kläger kündigten die Erben G■■■■ das Mietverhältnis mit Schreiben vom 16. und 29. Mai 1972 zum 30. September 1972. Sie stellten sich auf den Standpunkt, die Mietverträge über die Teilflächen seien auf unbestimmte Zeit geschlossen und deshalb zum 30. September 1972 kündbar. Der Beklagte machte demgegenüber geltend, die Mietverträge seien fest für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen worden; die Miterben G■■■■ handelten treuwidrig, wenn sie sich auf die mangelnde Schriftform beriefen.

Die Miterben G■■■■ klagten auf Räumung und Herausgabe zunächst an sich, später an den Kläger und erwirkten am 2. August 1973 ein obsiegendes Urteil des Amtsgerichts Kaiserslautern. Die Berufung des Beklagten wurde durch Urteil des Landgerichts Kaiserslautern vom 2. April 1974 zurückgewiesen. Ein inhaltlich gleich lautendes Urteil des Amtsgerichts vom 29. März 1973 war auf die Berufung des Beklagten wegen eines Verfahrensmangels aufgehoben worden.

Während des Räumungsprozesses hatte der Beklagte bereits am 10. Juli 1973 und Ende August 1973 zwei im westlichen Teil des Grundstücks gelegene Teilstücke geräumt. Die restlichen Teilstücke räumte er im Verlaufe des Zwangsvollstreckungsverfahrens Ende Mai 1974.

Der Kläger hat geltend gemacht, er habe den Kaufpreis nur mittels bankfinanzierter Zahlungen an die Erben G. leisten können. In der Zeit vom 1. Oktober 1972 bis zum 31. Mai 1974 habe er insgesamt 101.608,25 DM Bankzinsen zahlen müssen. Ohne die Verzögerung der Räumung hätte er die von ihm geplanten Häuser früher fertigstellen und veräußern können; dann wären ihm die Zinsen für die Finanzierung des reinen Grundstückskaufes erspart geblieben. Für Abbruch- und Aushubarbeiten seien ihm Mehraufwendungen in Höhe von 7.880 DM entstanden.

Außerdem hat der Kläger weitere Forderungen erhoben und zunächst einen Teilbetrag von 13.515,19 DM eingeklagt.

Durch Teilurteil hat das Landgericht die Klage auf Ersatz des "Zinsschadens" und des "Mehraufwandschadens" abgewiesen. Die Berufung, mit der der Kläger seine Klage auf 41.659 DM erhöht hat, blieb erfolglos.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger die abgewiesenen Ersatzansprüche weiter.

Entscheidungsgründe

I. 1. Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch des Klägers aus §§ 557 Abs. 1 Satz 2, 286 BGB wegen Verzuges des Beklagten bei der Räumung des Grundstücks verneint. Zur Begründung hat es ausgeführt, dem Erwerber eines vermieteten Grundstücks ständen in engerer Auslegung des § 571 Abs. 1 BGB bei einer noch vom Veräußerer vor dem Eigentumswechsel ausgesprochenen Kündigung die Rechte aus § 557 Abs. 1 Satz 2 BGB nur zu, wenn der weitergehende Schaden des Erwerbers aufgrund einer durch die Rückgabeverzögerung zunächst unterbundenen Benutzungsart des Grundstücks entstehe, mit welcher der Mieter schon im Zeitpunkt der Kündigung durch den ursprünglichen Eigentümer ernstlich habe rechnen müssen. Im vorliegenden Fall seien aber keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, daß der Beklagte schon am Tage der Kündigung, dem 16. Mai 1972, damit gerechnet habe, der Kläger wolle auf dem Grundstück Reihenhäuser errichten.

2. Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

a) Auch wenn das Mietverhältnis durch eine vom Veräußerer ausgesprochene Kündigung schon vor dem Eigentumswechsel beendet worden ist, steht ein Schadensersatzanspruch aus §§ 286 Abs. 1, 557 Abs. 1 Satz 2 BGB wegen schuldhafter Verzögerung der Rückgabe der Mietsache gemäß § 571 Abs. 1 BGB dem Erwerber zu.

Der Erwerber tritt anstelle des Vermieters in alle sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Ist bei Eintritt des Erwerbers in das Miet-

verhältnis dieses zwar gekündigt, die Kündigungsfrist aber noch nicht abgelaufen, so entstehen die Rechte aus § 557 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BGB erstmals in der Person des Erwerbers. Aber auch wenn die Kündigungsfrist beim dinglichen Erwerb des Grundstücks bereits abgelaufen ist, ist der nach dem Eigentumswechsel entstehende Schaden des Erwerbers diesem zu ersetzen.

aa) Dies gilt nach allgemein in Rechtsprechung und Literatur vertretener Ansicht, die der Senat billigt, hinsichtlich des Anspruchs aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB ohne weiteres, weil dieser Anspruch auch während der Dauer des Eigentums des Erwerbers aus dem nachwirkenden Mietverhältnis erwächst; er entsteht während der Dauer der Vorenthaltung fortlaufend neu (OLG Königsberg OLGZ 23, 40; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl., S. 656; Staudinger BGB, 11. Aufl., § 571 Rdn. 19 u. § 557 Rdn. 1; Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 571 Rdn. 20; Palandt/Putzo BGB, 37. Aufl., § 571 Anm. 3 c; Roquette NJW 1962, 1551, 1552; Roquette, Das Mietrecht des BGB, § 571 Rdn. 32; Henseler WuM 1964, 57).

bb) Nicht anders ist der Schadensersatzanspruch zu behandeln, der entsteht, wenn der Mieter mit der Rückgabepflicht nach § 556 Abs. 1 BGB in Verzug gerät (§ 557 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Anspruch aus § 556 Abs. 1 BGB hat seinen Rechtsgrund im aufgelösten Mietverhältnis. Das Mietverhältnis wirkt noch fort, solange der Mieter nicht geräumt hat (vgl. Mittelstein aaO). Im Rahmen des sich nach Beendigung des Mietvertrages ergebenden Abwicklungsverhältnisses ist er ähnlich wie der Anspruch aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB als auf eine Dauerleistung

gerichtet anzusehen. Mit dem Eigentumswechsel steht der Anspruch auf Räumung daher dem Erwerber zu mit der Folge, daß etwaiger Verzug des Mieters Verzug gegenüber dem Erwerber ist und dieser einen ihm dadurch entstehenden Schaden nach §§ 557 Abs. 1 Satz 2, 286 BGB ersetzt verlangen kann. Es ist kein Grund erkennbar, der es rechtfertigen könnte, dem Erwerber zwar den vertraglichen Entschädigungsanspruch aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB zu geben, ihm aber den gleichfalls vertraglichen Schadensersatzanspruch nach § 557 Abs. 1 Satz 2 BGB vorzuenthalten. Das widerspräche auch der Interessenlage. Dem Veräußerer entsteht nach dem Eigentumsübergang aus der Tatsache des Räumungsverzugs kein Schaden. Diesen erleidet der Erwerber. Deshalb ist es sachgerecht, ihm den Anspruch auf Ausgleich des "weiteren Schadens" zu gewähren. Soweit der Erwerber vom Veräußerer etwa aufgrund vertraglicher Abrede verlangt, für die Räumung des Grundstücks zu sorgen, ist darin die Ermächtigung zu sehen, für die Zeit nach dem Eigentumsübergang den Anspruch aus § 556 Abs. 1 BGB im eigenen Namen geltend zu machen. Der im Schrifttum vertretenen Ansicht, der Übergang des Anspruchs aus § 556 Abs. 1 BGB mache dem Veräußerer die Erfüllung der Übergabepflicht unmöglich (so Roquette NJW 1962, 1551; derselbe, Das Mietrecht des BGB, § 571 Rdn. 31; Henseler aaO und ZMR 1964, 36, 39), kann deshalb nicht gefolgt werden.

b) Die Auffassung des Berufungsgerichts, dem Vermieter stehe nach § 557 Abs. 1 Satz 2 BGB als Ausgleich für die Vorenthaltung der Mietsache nur ein vom Mieter "wenigstens einigermaßen vorausberechenbarer" Ersatzanspruch zu und der Übergang von Schadensersatzansprüchen nach § 557 Abs. 1 Satz 2 BGB auf den Erwerber sei von

der Vorausssehbarkeit des Schadens abhängig, findet im Gesetz keine Stütze. Besteht eine Schadensersatzpflicht gegenüber dem Erwerber, so reicht sie nach allgemeinen Grundsätzen bis an die Grenze des adäquat kausal verursachten Schadens. Darauf, ob der Mieter im Zeitpunkt der Kündigung den Umfang des Schadens des Erwerbers voraussehen konnte, kommt es nicht an.

3. Seit dem am 1. März 1973 eingetretenen Eigentumswechsel befindet sich der Beklagte gegenüber dem Kläger mit der Herausgabepflicht in Verzug; denn der Herausgabeanspruch war bereits zu diesem Zeitpunkt rechtshängig (§ 284 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Der Beklagte kann sich nicht darauf berufen, er habe aufgrund eines Rechtsirrtums angenommen, er sei zur Leistung nicht verpflichtet gewesen (§ 285 BGB). Ein Rechtsirrtum befreit von den Verzugsfolgen nur dann, wenn der Schuldner mit einer abweichenden Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauchte. An diese Voraussetzung sind nach ständiger Rechtsprechung strenge Anforderungen zu stellen (Senatsurteil vom 12. März 1969 - VIII ZR 97/67 = WM 1969, 638 m.w.N.), die hier nicht erfüllt sind.

Dem Beklagten war die Kündigung der Erben G [REDACTED] vom 16. Mai 1972 bekannt. Dem schon vor Beginn des Herausgaberechtsstreits anwaltlich beratenen Beklagten konnte auch nicht verborgen geblieben sein, daß diese Kündigung, nachdem ein der Schriftform der §§ 566, 126 Abs. 2 BGB genügender Mietvertrag nicht vorlag, gemäß

§ 565 Abs. 1 Nr. 3 BGB, auf den die Erben G. im Kündigungsschreiben vom 29. Mai 1972 Bezug genommen hatten, spätestens zum 30. September 1972 den Vertrag beendete. Daraus folgte unverkennbar die Verpflichtung zur Räumung (§ 556 BGB). Ein Anspruch auf schriftliche Beurkundung des Mietvertrages schied offensichtlich aus. Auch wenn der Beklagte ohne Verschulden von einer Verständigung über eine bestimmte, mehrjährige Mietzeit ausgegangen sein sollte, war es für ihn erkennbar, daß gemäß § 154 Abs. 1 BGB, auf den die Revision insoweit zu Recht Bezug nimmt, kein Vertrag über eine mehrjährige Mietzeit zustande gekommen war. Gegenstand der Vertragsverhandlungen war nämlich auch die Erstreckung des Mietverhältnisses auf 10 Jahre, die Einbeziehung einer weiteren Teilfläche und vor allem die Frage des von den Erben Graf zu leistenden Aufwendungsersatzes für "Investitionen", die der Beklagte auf dem Grundstück vorgenommen hatte; über diese Punkte sollte aber nach dem Willen beider Parteien eine die bestehenden mündlichen Mietverträge ersetzende Vereinbarung getroffen werden, wie sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aus den Vertragsentwürfen und der Korrespondenz der Vertragspartner ergibt. Anhaltspunkte, die den Beklagten hätten berechtigen können, die von den Erben G. ausgesprochene Kündigung für arglistig zu halten, liegen daher nicht vor.

II. 1. Das Urteil des Berufungsgerichts mußte nach allem aufgehoben werden. Ein Zwischenurteil über den Grund konnte der Senat nur deshalb nicht erlassen, weil das Berufungsgericht noch keine Feststellungen zu

der Frage getroffen hat, ob und inwieweit die Verzögerung der Räumung für die geltend gemachten Schäden kausal gewesen ist. Die Sache war deshalb an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, wobei der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht hat.

Dem Kläger wird, wenn er bei seiner Schadensberechnung bleiben will (vgl. Bl. 52, 80 GA), Gelegenheit gegeben werden müssen, im einzelnen darzulegen und unter Beweis zu stellen, wann er - hätte er die fraglichen Teilflächen des Grundstücks am Tage des Verzugs- eintritts in Besitz nehmen können - nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge oder nach den getroffenen Vorkehrungen (Vorliegen von Baugenehmigungen sowie von Verträgen mit Architekten und Unternehmern) voraussichtlich Abbrucharbeiten durchgeführt, die Bebauung begonnen, die erstellten Wohnungen verkauft oder vermietet und mit den erzielten Erlösen die aufgewendeten Darlehenszinsen abgedeckt hätte.

2. Da der endgültige Erfolg oder Mißerfolg des Rechtsmittels vom Ergebnis der anderweiten Verhandlung abhängt, war dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die Kosten der Revision vorzubehalten.

Braxmaier

Claßen

Dr. Hiddemann

Wolf

Treier