

g

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 427, 431, 571; 538

Wird ein vermietetes Grundstück geteilt und werden die Teile an verschiedene Erwerber veräußert, so tritt keine Teilung des Mietvertrages in mehrere auf die einzelnen Grundstücke bezogene Mietverhältnisse ein. Die Grundstückserwerber haften für ihre Vermieterpflichten hinsichtlich des gesamten Mietgegenstandes als Gesamtschuldner.

BGH, Urt. v. 24. Januar 1973 - VIII ZR 163/71 - KG Berlin
LG Berlin

g

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 163/71 **URTEIL**

Verkündet am
24. Januar 1973
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma G [REDACTED] G [REDACTED] W [REDACTED]-
Aktiengesellschaft B [REDACTED], vertreten durch ihren Vor-
stand, dieser vertreten durch die Vorstandsmitglieder,
Oberregierungsrat a.D. Hans B [REDACTED] und Baudirektor
a.D. Josef K [REDACTED] sämtlich in B [REDACTED] ([REDACTED]-
[REDACTED]), C [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

Nebenintervenient:

L a n d B [REDACTED], vertreten durch das Bezirksamt
[REDACTED] von B [REDACTED] in B [REDACTED] ([REDACTED]),
O [REDACTED]-Allee [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED] in
II. Instanz: [REDACTED],
[REDACTED]-

g e g e n

die K o m m a n d i t g e s e l l s c h a f t in Firma
Siegfried H [REDACTED], vertreten durch ihre persönlich haften-
de Gesellschafterin Frau Heidi M [REDACTED] geb. H [REDACTED], beide
in B [REDACTED] ([REDACTED]), S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

8

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Januar 1973 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Dr. Hildemann und Hoffmann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 8. Juli 1971 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

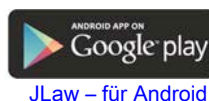
Gemäß Mietvertrag vom 4. März 1963 mietete der Rechtsvorgänger der Klägerin, der Kaufmann Siegfried H., (im folgenden ebenfalls Klägerin genannt) von den damaligen Grundstückseigentümern die auf dem Grundstück B., B.-straße, gelegenen gewerblichen Räume zum Betrieb einer Kraftfahrzeughandlung auf die Dauer von zunächst zehn Jahren.

Im Jahre 1965 wurde das Grundstück B.-straße in zwei Parzellen aufgeteilt. Die eine, an der Straßenfront der B.-straße gelegene, etwa 1 500 qm große Parzelle wurde an die "O." Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (im fol-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



genden: O [REDACTED] KG) verkauft. Das andere, rückwärts gelegene, etwa 600 qm große Teilstück wurde der Beklagten verkauft, die am 17. Oktober 1966 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. Die an die Klägerin vermieteten gewerblichen Räume lagen sowohl auf dem an die O [REDACTED] KG als auch auf dem an die Beklagte veräußerten Teilstück.

In der Zeit vom Juli bis September 1967 wurden auf mehreren Grundstücken der Beklagten, die an das von der Klägerin gemietete Gelände angrenzten, Abbrucharbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten ließ das Bezirksamt C [REDACTED] auf Antrag der Beklagten durch ein Abbruchunternehmen ausführen.

Die Abbrucharbeiten führten zu Beeinträchtigungen im Betrieb der Klägerin, und zwar sowohl auf dem der Beklagten als auch auf dem der O [REDACTED] KG gehörenden Grundstück. Einige der von der Klägerin gemieteten Gebäude wurden beschädigt. Die Wasser- und Stromzufuhr sowie die Entwässerungsleitung wurden zeitweise unterbrochen. Im einzelnen sind Ausmaß und Dauer der Beeinträchtigungen zwischen den Parteien streitig. Nach der Behauptung der Klägerin hat das Abbruchunternehmen die Schäden nur zum Teil und auch nur mit großer Verzögerung behoben, so daß ihr insgesamt, insbesondere durch Gewinneinbußen, ein Schaden von etwa 220 000 DM entstanden sei.

Die Parteien führten einen umfangreichen Schriftwechsel über die Frage des Ersatzes der Schäden, wobei die Klägerin mehrfach darum bat, die Beklagte mö-

ge ihre Ersatzpflicht dem Grunde nach anerkennen. Am 28. August 1968 erwiderte die Beklagte hierauf:

"Wunschgemäß erkennen wir unsere Verpflichtung dem Grunde nach an, Schadensersatz zu leisten, soweit wir durch unsere Baumaßnahmen Ihre Rechte aus unserem Mietvertrag beeinträchtigt haben".

Sie fügte hinzu, hinsichtlich des Umfangs der erhobenen Ansprüche müsse u.a. noch geklärt werden, inwieweit sich die Beeinträchtigungen auf dem von ihr vermieteten Grundstück und inwieweit sie sich auf den von der O [REDACTED] KG vermieteten Flächen und Baulichkeiten ausgewirkt hätten. Zu einer Einigung kam es nicht.

In der Zwischenzeit hatte die Klägerin am 8. März 1968 mit der O [REDACTED] KG eine Vereinbarung getroffen. Danach zahlte die KG "zur Abgeltung aller Ansprüche aus der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages" eine einmalige Entschädigung von 100 000 DM. § 9 der Vereinbarung lautet:

"Mit Abschluß dieser Vereinbarung erklären sich beide Parteien hinsichtlich aller gegenseitigen Ansprüche aus dem Mietvertrag vom 4.3.1963 befriedigt. Durch diese Vereinbarung werden Ansprüche der (Klägerin) gegen die (Beklagte) nicht berührt".

Am 1. Juli 1968 hat die Klägerin das gesamte Mietobjekt geräumt.

Mit der vorliegenden Klage macht sie einen Teilbetrag von 50 000 DM ihres behaupteten Gesamtschadens geltend.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr dem Grunde nach stattgegeben. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch aus § 538 BGB als dem Grunde nach gerechtfertigt angesehen.

I. Es hat festgestellt, daß als Folge der Abräumarbeiten auf den Nachbargrundstücken der Beklagten an dem Mietobjekt der Klägerin erhebliche Mängel im Sinne des § 537 BGB entstanden sind. Diese auf dem unstreitigen Sachverhalt beruhenden Feststellungen des Berufungsgerichts werden von der Revision nicht angegriffen.

II. Das Berufungsgericht ist weiterhin davon ausgegangen, daß bei Eintritt der Schäden im Jahre 1967 zwischen den Parteien mietvertragliche Beziehungen bestanden haben.

je

Die Revision zieht das zu Unrecht in Zweifel. Sie meint, aus dem Umstand, daß die Klägerin die Miete ausschließlich an die O [REDACTED] KG gezahlt habe und daß sie sich am 8. März 1968 mit dieser über die Aufhebung des Mietverhältnisses geeinigt habe, müsse gefolgert werden, daß ein Mietverhältnis nur noch zwischen der Klägerin und der O [REDACTED] KG bestanden habe.

Mit dem Erwerb einer Teilfläche des früheren Grundstücks B [REDACTED]straße [REDACTED] ist die Beklagte kraft Gesetzes (§ 571 BGB) in das mit dem Veräußerer bestehende Mietverhältnis der Klägerin eingetreten. Diese Rechtsstellung als Vermieterin der Klägerin konnte die Beklagte nicht durch Rechtshandlungen der Klägerin und der O [REDACTED] KG verlieren. Dazu hätte es einer Mitwirkung der Beklagten selbst bedurft. An einer solchen Mitwirkung fehlt es.

Im übrigen zeigt auch der Schriftwechsel der Parteien, daß sie beide vom Bestehen eines Mietverhältnisses ausgegangen sind. Insbesondere spricht die Beklagte in ihrem Anerkenntnis vom 28. August 1968 selbst ausdrücklich von den Rechten der Klägerin "aus unserem Mietvertrag".

III. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch angenommen, daß die Beklagte die durch die Abbrucharbeiten verursachten Mängel zu vertreten hat (§ 538 Abs. 1 BGB). Es hat ausgeführt, die Beklagte habe auf den zunächst erhobenen Einwand, nicht sie, sondern

das Land B [REDACTED] habe die Arbeiten in Auftrag gegeben, in ihrem Schreiben vom 28. August 1968 verzichtet. Insofern enthalte dieses Schreiben ein sogenanntes deklaratorisches Anerkenntnis. Diese Auslegung ergebe sich insbesondere aus dem vorangegangenen Schriftwechsel. Die Beklagte habe zunächst ihre Passivlegitimation bestritten. Auf Wunsch der Klägerin habe sie schließlich das Anerkenntnis vom 28. August 1968 abgegeben, ohne hinsichtlich ihrer Passivlegitimation einen Vorbehalt zu machen. Dies könne nur so verstanden werden, daß sie damit auf diesen Einwand verzichtete. Wenn die Beklagte von Beeinträchtigungen "durch unsere Baumaßnahmen" spreche, so bringe sie damit zum Ausdruck, daß sie sich so behandeln lassen wolle, als habe sie selbst die Arbeiten durchführen lassen.

Diese in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbare Auslegung ist möglich und läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Angriffe der Revision greifen nicht durch.

Das Berufungsgericht hat nicht übersehen, daß die Klägerin in zwei früheren Schreiben (vom 21. November und 18. Dezember 1967) lediglich darum gebeten hatte, die Beklagte möge die Schäden dem Grunde nach anerkennen, soweit sie - die Beklagte - diese zu vertreten habe. Das Berufungsgericht führt diese beiden Schreiben im Zusammenhang mit der Auslegung ausdrücklich an. Ihr Inhalt steht der Auslegung des Berufungsgerichts nicht entgegen. Denn das Anerkenntnis der Beklagten stellt die unmittelbare Antwort auf einen Brief der Klägerin vom 21. August 1968 dar. Darin ist aber die

frühere Einschränkung nicht mehr enthalten, vielmehr verlangt die Klägerin hier schlechthin ein Anerkenntnis ihrer Ansprüche dem Grunde nach. Diesem Wunsch hat die Beklagte mit ihrem Schreiben vom 28. August 1968 entsprochen.

Es trifft auch nicht zu, daß die Worte, die Beklagte trete für Beeinträchtigungen "durch unsere Baumaßnahmen" ein, nur die Auslegung zuließen, sie wolle lediglich für diejenigen Maßnahmen Schadenersatz leisten, für die sie tatsächlich haften müsse. Vielmehr ist insoweit durchaus die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung möglich, die Beklagte wolle für die auf ihren Grundstücken durchgeführten Baumaßnahmen haften. Hätte sie, wie die Revision meint, ihren alten Einwand aufrechterhalten wollen, das Land Berlin habe die Abräumarbeiten ausgeführt und deshalb komme nur eine Haftung des Landes B[erlin] in Betracht, so hätte sie dies deutlicher zum Ausdruck bringen müssen. Im übrigen hätte sie damit, wie das Berufungsgericht zu Recht ausführt, dem Anerkenntnis jeden Sinn genommen. Es hätte dann nur noch den Inhalt gehabt, die Beklagte wolle für die Schäden der Klägerin einstehen, sofern nicht das Land B[erlin] dafür hafte. Das hätte sinngemäß bedeutet, daß die Beklagte die Ansprüche der Klägerin in dem Umfang anerkennen wollte, in dem sie ohnehin - nach Gesetz oder Vertrag - begründet waren. Ein solches Anerkenntnis hätte in der Tat keinen materiellen Inhalt gehabt.

IV. Zum Umfang der Haftung hat das Berufungsgericht ausgeführt: Die Beklagte habe nach § 538 BGB nicht nur für die Beeinträchtigungen auf dem von ihr erworbenen Teil des früheren Grundstücks B[REDACTED]straße[REDACTED], sondern auch für diejenigen Beschädigungen und Versorgungsstörungen einzustehen, die auf dem von der O[REDACTED] KG erworbenen Grundstücksteil entstanden seien. Die Teilung des Grundstücks Bismarckstraße 31 und die Veräußerung der Teilgrundstücke an verschiedene Erwerber habe nicht zu einer Aufspaltung des Mietvertrages in der Weise geführt, daß jeder Erwerber nur hinsichtlich seines Grundstücks in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eingetreten sei. Die Einheitlichkeit des Mietverhältnisses bleibe vielmehr gewahrt, die beiden Erwerber seien gemeinschaftlich hinsichtlich des gesamten Mietobjekts in die Vermieterstellung eingetreten. Sie hafteten für die gegen sie als Vermieter gerichteten Ansprüche als Gesamtschuldner. Deshalb komme es für die Begründetheit des Klageanspruchs nicht darauf an, auf welchem Teil des früheren Grundstücks B[REDACTED]straße[REDACTED] die Beschädigungen und Versorgungsstörungen aufgetreten seien.

1. Auch das ist im Ergebnis richtig. Der Eintritt der Erwerber in die Rechtsstellung des früheren Vermieters vollzieht sich nach § 571 BGB. Es gibt keine Rechtsgrundlage, die zur Folge haben könnte, daß das über ein Mietobjekt geschlossene einheitliche Schuldverhältnis (Mietvertrag) durch Veränderung der dinglichen Rechtslage, nämlich durch die Teilung des Grundstücks und die Veräußerung der Teile an verschiedene

ge

Erwerber, in mehrere auf die einzelnen Grundstücke beschränkte Schuldverhältnisse zerlegt wird. Dasselbe gälte etwa auch für den Verkauf einer Mehrheit von Sachen, die im Erbgang auf eine Erbengemeinschaft übergehen, welche ihrerseits im Wege der Erbauseinandersetzung die Gegenstände auf die einzelnen Erben verteilt. Für eine Teilung des Kaufvertrages entsprechend der Aufteilung der veräußerten Gegenstände wäre ohne Mitwirkung des Käufers kein Raum.

Daß die Einheitlichkeit des Schuldverhältnisses von der Veränderung der dinglichen Rechtslage des Mietobjekts nicht berührt wird, klingt bereits in der Entscheidung RGZ 124, 195, 198 an. Dort wurde allerdings ähnlich wie in den Gründen der angefochtenen Entscheidung die Ablehnung der Aufspaltung des Mietvertrags in erster Linie mit dem Zweck des § 571 begründet, eine Beeinträchtigung der Rechtsstellung des Mieters durch einen Eigentümerwechsel zu verhindern. Daß solche Beeinträchtigungen in der Tat nicht fernliegen, wenn bei einer Realteilung des Mietobjekts und der Veräußerung an verschiedene Erwerber getrennte Mietverträge anzunehmen wären, ist in der angegebenen Reichsgerichtsentscheidung sowie in den Gründen des Berufungsurteils überzeugend dargestellt. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

Im Vordergrund steht aber nach Auffassung des erkennenden Senats, daß § 571 BGB nicht mehr anordnet, als daß der Erwerber eines Mietgrundstücks in die Rechtsstellung des veräußernden Vermieters eintritt. Weiter geht die Vorschrift nicht, so daß es verfehlt wäre, aus der Veräußerung des Mietobjekts in mehreren Teilen eine Teilung der Vermieterpflichten und Vermie-

terrechte in Anknüpfung an die einzelnen Grundstücks-
teile anzunehmen (im Ergebnis ebenso EGZ 124, 195,
198; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetz-
buchs, § 571 Nr. 16; Soergel/Siebert, BGB, 10. Aufl.,
§ 571 Nr. 29; BGB RGRK 11. Aufl. § 571 Anm. 6; Erman,
BGB, 5. Aufl. § 571 Nr. 6; a.A. Staudinger, BGB,
11. Aufl. § 571 Nr. 37; Mittelstein, Die Miete,
4. Aufl., S. 266).

2. Ob hieraus zu folgern ist, daß die mehreren
Grundstückserwerber in einer Rechtsgemeinschaft ste-
hen, auf die die Regeln der §§ 741 ff BGB anzuwenden
sind (so Roquette aaO § 571 Nr. 6), braucht nicht ent-
schieden zu werden. Für die Vermieterverbindlichkei-
ten, um die es hier allein geht, haften die Erwerber
in jedem Falle als Gesamtschuldner, sei es, daß man
die Schuld, nämlich die Gebrauchsgewährung an dem ein-
heitlichen Mietobjekt als eine unteilbare Leistung an-
sieht (§ 431 BGB), sei es, daß man auf § 427 BGB ab-
stellt. Die zuletzt genannte Vorschrift verlangt trotz
ihres Wortlauts nicht, daß die mehreren Schuldner sich
durch einen von ihnen selbst geschlossenen Vertrag ge-
meinschaftlich verpflichtet haben. Es genügt, daß ihre
Schuld aus einer einheitlichen Verpflichtung ent-
springt. Hier wird die Gemeinschaftlichkeit der Ver-
pflichtung durch das Eintreten der Erwerber in den über
ein einheitliches Mietobjekt geschlossenen einheitli-
chen Mietvertrag geschaffen (§ 571 BGB).

3. Es kann dahinstehen, ob die Beklagte in ihrem
Schreiben vom 28. August 1968 ein Anerkenntnis jeden-

je

falls insoweit nicht abgeben wollte, als nach ihrer Meinung die Schäden möglicherweise nur auf dem Grundstücksteil der O [REDACTED] KG eingetreten waren. Nach der zutreffenden Auslegung des Berufungsgerichts hat die Beklagte auf jeden Fall auf den Einwand verzichtet, nicht sie, sondern das Land Berlin habe durch die Vornahme der Abbrucharbeiten die Klägerin geschädigt. Danach steht aber, wie bereits ausgeführt wurde, die Haftung der Beklagten aus § 538 BGB fest. Der Umfang dieser Haftung folgt, wie die Darlegungen unter IV 1 und 2 ergeben, aus dem Gesetz. Darauf, ob die Beklagte auch hinsichtlich des Schadensumfangs ein Anerkenntnis abgegeben hat, kommt es nicht an.

4. Die im Grundsatz bestehende gesamtschuldnerische Haftung der O [REDACTED] KG und der Beklagten hat entgegen der Auffassung der Revision nicht zur Folge, daß durch den zwischen der Klägerin und der KG am 8. März 1968 geschlossenen Vertrag der Klagsanspruch ganz oder zum Teil zum Erlöschen gebracht wurde. Die dort vereinbarte Zahlung von 100 000 DM diente nicht etwa der Abfindung für die der Klägerin entstandenen, übrigens ganz unstreitig nicht von der O [REDACTED] KG verschuldeten Schäden, sondern allein als Ausgleich für die vorzeitige Aufgabe des bestehenden Mietvertrags. Im übrigen hat ein Erlaß, wie er in § 9 dieses Vertrages zwischen der KG und der Klägerin vereinbart worden ist, Wirkung für die übrigen Gesamtschuldner nur dann, wenn die Vertragschließenden das ganze Schuldverhältnis aufheben wollten (§ 423 BGB). Diese Voraussetzung ist hier gerade nicht

erfüllt, weil die KG und die Klägerin ausdrücklich festgelegt haben, daß die Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte durch die Vereinbarung vom 8. März 1968 nicht berührt werden.

V. Die Revision meint, das Berufungsgericht hätte sich mit jedem der von der Klägerin geltend gemachten Einzelansprüche befassen müssen. Das ist nicht richtig. Selbst wenn man die einzelnen Schadensposten als selbständige Ansprüche ansieht, dann hat die Klägerin ihre Teilklage nur auf die ersten beiden Ansprüche gestützt. Die weiteren Ansprüche hat sie hilfsweise geltend gemacht. Wenn das Berufungsgericht den Hauptanspruch für dem Grunde nach gerechtfertigt hielt, brauchte es sich mit den Hilfsansprüchen nicht zu befassen.

VI. Nach allem konnte die Revision der Beklagten keinen Erfolg haben. Sie war mit der Kostenentscheidung aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann