

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 537, 538

- a) Behördliche Beschränkungen des Gebrauchs der Mietsache bilden einen Sachfehler der Mietsache, wenn sie auf der Beschaffenheit oder der Lage der Mietsache beruhen.
- b) Ist durch eine behördliche Anordnung der Gebrauch der Mietsache beschränkt worden und ist gegen die Anordnung ein Rechtsmittel eingelegt worden, so kann die Ungewißheit über die Möglichkeit des künftigen Gebrauchs einen Mangel der Mietsache bilden, wenn durch die Ungewißheit gegenwärtige Interessen des Mieters beeinträchtigt werden.

BGH, Urt.v. 20. Januar 1971 - VIII ZR 167/69 - OLG Hamm
LG Bochum

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 167/69

URTEIL

Verkündet am

20. Januar 1971

Scheibl

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Heinrich J. [REDACTED] in B. [REDACTED] - I. [REDACTED],
W. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Werner H. [REDACTED] in B. [REDACTED] - K. [REDACTED]-
[REDACTED], Ka. [REDACTED] weg Nr. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Januar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. Juli 1969 wird zurückgewiesen, soweit durch das angefochtene Urteil der Anspruch des Klägers auf Zahlung von 29 404,49 DM wegen Verlegung seines Betriebes dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt worden ist.

Im übrigen wird auf die Revision das bezeichnete Urteil aufgehoben. In diesem Umfange wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer eines im Außenbereich der Stadt B[REDACTED] liegenden Grundstücks. Er hatte dieses Grundstück, als es noch unbebaut war, an die Firma



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

M[REDACTED]-Büro GmbH in W[REDACTED] zum Betrieb der Kleinzeche A[REDACTED] II verpachtet. Die Firma M[REDACTED]-Büro GmbH hat in den Jahren 1955 bis 1957 auf dem Grundstück Gebäude errichtet, und zwar ein massives zweigeschossiges Gebäude, zwei Wellblech-Nissenhütten, eine Lagerhalle und zwei Gebäude in Massivsteinbau. Die Stadt B[REDACTED] hatte der Firma M[REDACTED]-Büro GmbH für die Errichtung dieser Gebäude Baugenehmigungen erteilt, dabei aber zur Auflage gemacht, den Verkauf, die Verpachtung und die anderweitige Benutzung zu unterlassen und die Gebäude nach Einstellung des Zechenbetriebes wieder abzubauen. Nachdem die Firma M[REDACTED]-Büro GmbH im Jahre 1962 die Zeche stillgelegt hatte, brach sie jedoch die errichteten Gebäude nicht ab.

Durch schriftlichen Vertrag vom 15. Oktober 1964 vermietete der Beklagte das Grundstück mit den darauf aufstehenden Gebäuden an den Kläger auf die Dauer von 12 Jahren für den Betrieb eines Altpapier- und Schrotthandels zu einem Mietzins von monatlich 700 DM. Der Kläger errichtete in den folgenden Jahren, ohne hierfür die erforderliche Baugenehmigung nachzusuchen, auf dem Grundstück zwei Hundezwinger, einen überdachten Schuppen, eine Garage, ein Zwischendach und eine Sommerlaube. Nachdem die Stadt B[REDACTED] hiervon Kenntnis erlangt hatte, setzte sie gegen den Kläger durch Bußgeldbescheid vom 11. Oktober 1966 eine Geldbuße von 400 DM fest.

Die Stadt B[REDACTED] beabsichtigt, über das Mietgrundstück eine Straße zu verlegen. Sie erließ mehrere auf den Abbruch der Gebäude gerichtete Ordnungsverfügungen, nämlich:

- a) am 28. April 1966 gegen die Firma M[REDACTED]-Büro GmbH. Diese Ordnungsverfügung wurde am 6. März 1968 zurückgenommen.
- b) Ebenfalls am 28. April 1966 gegen den Beklagten auf Lösung sämtlicher Mietverhältnisse, Abbruch der errichteten Gebäude und auf Herstellung einer landwirtschaftlich nutzbaren Geländeoberfläche ... Gegen diese Ordnungsverfügung schwebt ein Widerspruchsverfahren, über das im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung des Berufungsrechtszuges noch nicht entschieden war.
- c) Am 12. Januar 1967 gegen den Kläger auf Abbruch und Entfernung der von der Firma M[REDACTED]-Büro GmbH errichteten Gebäude. Auch hiergegen schwebt ein noch nicht erledigtes Widerspruchsverfahren.
- d) Am 12. Januar 1967 gegen den Kläger auf Abbruch der von ihm ohne Baugenehmigung errichteten Baulichkeiten. Gegen diese Ordnungsverfügung schwebt ebenfalls ein noch nicht erledigtes Widerspruchsverfahren.
- e) Am 7. März 1968 gegen den Beklagten auf Duldung der Abbrucharbeiten. Diese Ordnungsverfügung wurde am 18. April 1968 wieder aufgehoben.

Die Anwälte des Klägers setzten dem Beklagten mit Schreiben vom 20. Juli 1967 eine Frist bis zum 31. August 1967, innerhalb deren der Beklagte dafür Sorge tragen solle, daß die Verfügungen des Ordnungsamtes gegen den Kläger zurückgezogen würden. Für den Fall, daß das nicht geschehe, kündigten sie das Mietverhältnis zum 15. September 1967 und erklärten, daß der Kläger dann Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen werde. Bereits vorher hatte der Kläger durch Mietvertrag vom 24. Juni 1967 für die Zeit ab 1. September 1967 ein anderes Grundstück für einen monatlichen Mietzins von 1 000 DM gemietet. Im September 1967 hat der Kläger das vom Beklagten gemietete Grundstück geräumt und seinen Betrieb auf das neu gemietete verlegt.

Der Kläger verlangt mit der Klage für die Zeit vom 1. September 1967 bis zum 15. Oktober 1976, dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages vom 15. Oktober 1964, die Zahlung des Unterschiedes zwischen dem Mietzins für das ihm vom Beklagten vermietete Grundstück und das von ihm neu gemietete im Betrage von 300 DM monatlich. Er hat daher im Berufungszuge Zahlung von 5 100 DM für die Zeit bis 31. Januar 1969 und für die künftige Zeit Zahlung eines Betrages von 300 DM jeweils bis zum 3. eines jeden Monats begehrt. Der Kläger verlangt ferner Erstattung bisher von ihm gezahlter Kosten für die Verlegung seines Betriebes im Betrage von 29 404,49 DM. Er verlangt schließlich die Feststellung, daß der Beklagte verpflichtet ist, ihm jeden aus der Räumung des gemieteten Grundstücks entstehenden Schaden zu ersetzen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die bezifferten Klageansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und festgestellt, daß der Beklagte zum Ersatz jeden weiteren Schadens verpflichtet ist, der dem Kläger dadurch entstanden ist, daß er das gemietete Grundstück vorzeitig geräumt hat.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Klageabweisung weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist zum Teil begründet.

I. 1. Das Berufungsgericht meint, der Beklagte sei dem Kläger zum Schadensersatz verpflichtet, weil die Mietsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit Fehlern behaftet gewesen sei, die ihre Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert hätten. Durch die Anordnungen der Stadt B. [REDACTED] sei nämlich dem Kläger der vertragsgemäße Gebrauch des Grundstücks entzogen worden. Solche behördlichen Anordnungen seien Sachmängel im Sinne des § 537 BGB. Die Fehler seien bei Vertragsschluß bereits vorhanden gewesen, weil die Stadt B. [REDACTED] den Abbruch der Gebäude verlange und die Benutzung des Grundstücks wegen der Planung der Stadt B. [REDACTED] eingeschränkt sei.

Dabei sei es unerheblich, ob die behördlichen Anordnungen zum Erfolg führten. Es obliege dem Mieter, der die gegen einen anderen Mieter und den Vermieter ergangenen Anordnungen nicht kenne und nicht zu kennen brauche, nicht, die behördlichen Anordnungen auf ihre Wirksamkeit zu prüfen. Der Mieter brauche auch nicht auf Jahre hinaus die sich daraus ergebende Unsicherheit in Kauf zu nehmen, daß über die Wirksamkeit der behördlichen Anordnungen gestritten werde. Es sei Sache des Vermieters, dem Mieter den auch in diesem Sinne ungestörten Gebrauch der Mietsache zu verschaffen.

2. Diese Auffassung hält entgegen der Meinung der Revision der rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Die Genehmigung zur Bebauung war der Firma M[REDACTED]-Büro GmbH mit der Auflage erteilt worden, die Gebäude nach Stilllegung des Zechenbetriebes abzubauen und den alten Zustand wieder herzustellen. Diese Auflage beruhte darauf, daß das Grundstück im sogenannten Außenbereich im Sinne des § 35 BBauG vom 23. Juni 1960 liegt. Der Abbruchs- und Räumungsverfügung der Stadt B[REDACTED] vom 12. Januar 1967 lag dementsprechend die Auffassung zugrunde, daß die Gebäude nach Stilllegung der Zeche zu baulichen Anlagen geworden seien, deren Aufrechterhaltung Inhalt eines im Außenbereich unzulässigen Bauvorhabens nach §§ 29, 35 Abs. 1 BBauG sei. Nach Ansicht der Stadt B[REDACTED] war mithin das Vorhaben des Klägers, die von der Zeche errichteten, stillgelegten baulichen Anlagen weiter in anderer Art zu nutzen, ohne Erteilung

einer neuen Genehmigung nach § 35 Abs. 1 BBauG grundsätzlich unzulässig. Die Erlangung einer solchen Genehmigung stand aber, wie sich aus der der M[REDACTED]-Büro GmbH erteilten Auflage ergibt, nicht zu erwarten. Andererseits hatte der Beklagte dem Kläger die Grundstücksfläche mit den aufstehenden Gebäuden ausdrücklich für den Betrieb eines Altpapier- und Schrotthandels vermietet. Ein Grundstück, dessen Gebäude, sei es vom Kläger, sei es vom Beklagten, sei es von der M[REDACTED]-Büro GmbH abgerissen werden mußten, war für den Kläger wertlos.

Ein behördliches Verbot, ein als Baugrundstück vermietetes Grundstück zu bebauen oder - wie hier - ein Gebot, das auf dem Grundstück befindliche Gebäude abzubauen, stellt nach ständiger Rechtsprechung einen Sachfehler im Sinne des § 537 Abs. 1 BGB dar, wenn die behördliche Beschränkung des Gebrauchs auf der Beschaffenheit oder der Lage der Mietsache beruht und der Umstand, daß das Grundstück nicht als Baugrundstück benutzt werden kann, von Einfluß auf den Wert des Grundstücks ist (Urteile des erkennenden Senats vom 11. Februar 1958 - VIII ZR 12/57 - LM BGB § 535 Nr. 16 = NJW 1958, 785; vom 7. November 1962 - VIII ZR 190/61 - WM 1962, 1379; vom 10. Juli 1968 - VIII ZR 180/66 - BGHWarn 1968 Nr. 206 = WM 1968, 1307). Hieran ist festzuhalten.

b) Im allgemeinen vermag nur ein rechtswirksames Verbot den Begriff des Fehlers zu erfüllen. Der Auffassung des Berufungsgerichts, es obliege dem Mieter nicht, die behördlichen Anordnungen auf ihre Wirk-

samkeit zu prüfen, kann in dieser Verallgemeinerung nicht beigeprlichtet werden. Die Entscheidung des Berufungsgerichts wird aber von der weiteren Begründung getragen, der Mieter brauche nicht auf Jahre hinaus die sich daraus ergebende Unsicherheit in Kauf zu nehmen, daß über die Wirksamkeit der behördlichen Anordnung gestritten wird. Nicht nur ein unanfechtbares Bauverbot stellt einen Fehler dar. Vielmehr kann schon die begründete Besorgnis, daß eine noch nicht rechtskräftige Abbruchverfügung Wirksamkeit erlangen könne und die Behörde nach Rechtskraft den Abbruch erzwingen werde, einen Mangel des Grundstücks bilden. Auch in diesem Fall beeinträchtigt die Ungewißheit, ob auf dem als bebaut vermieteten Grundstück die errichteten Gebäude abgebrochen werden müssen, den Mieter im vertragsmäßigen Gebrauch des Grundstücks mindestens dann, wenn gegenwärtige Interessen des Mieters davon abhängen, daß ihm in Zukunft der Gebrauch der Gebäude verbleibt. So liegt es hier. Die Stadt B [REDACTED] hatte dem Beklagten schon am 28. April 1966 aufgegeben, die Baulichkeiten zu entfernen und sämtliche Mietverhältnisse zu lösen. Bis zu der dem Kläger zugegangenen Ordnungsverfügung vom 12. Januar 1967 hatte der Beklagte es nicht vermocht, vom Kläger die ihm drohende Gefahr abzuwenden. Der Kläger mußte deshalb befürchten, daß der Betrieb auf dem gemieteten Grundstück zum Erliegen kommen werde, wenn die Stadt B [REDACTED] mit ihrem Verlangen Erfolg habe. Den Ausgang der in ihrer Erfolgsaussicht zweifelhaften Rechtsbehelfe abzuwarten, ist entgegen der Meinung der Revision dem Kläger nicht zuzumuten, zumal der Zeitpunkt der Entscheidung völlig ungewiß ist. Ein Geschäftsmann

kann nicht von heute auf morgen seinen Betrieb verlegen. Ob der K_läger bei Eintritt der Rechtskraft der Abbruchsverfügung alsbald eine andere passende Betriebsstätte finden könnte, ist nicht vorherzusehen. Der Kläger braucht sich, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, einer solchen Ungewißheit nicht auszusetzen.

c) Wenn das Berufungsgericht annimmt, der Mangel des Mietgrundstücks habe wegen der Verfügungen der Stadt B~~erlin~~ schon bei Vertragsschluß vorgelegen, so ist das allerdings mißverständlich. Die Verfügungen selbst sind nach Abschluß des Mietvertrages ergangen. Darauf kommt es aber nicht an. Entscheidend ist nicht der Zeitpunkt der Verfügungen, sondern der Zeitpunkt, zu dem der Grund, dessentwegen die Verfügungen ergangen sind, gelegt ist (Urteil des erkennenden Senats vom 16. Januar 1963 - VIII ZR 169/61 - LM BGB § 538 Nr. 6). Das Berufungsgericht meint erkennbar, die Gründe für das Verlangen der Stadt B~~erlin~~ und damit auch für die Ungewißheit, ob die Gebäude benutzt werden können, seien schon bei Vertragsschluß vorhanden gewesen. Das trifft in der Tat zu. Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses war die Zeche längst stillgelegt worden. Damit war nach Auffassung der Stadt B~~erlin~~ die Sachlage eingetreten, die eine weitere Benutzung der Gebäude unzulässig machte. Das Berufungsgericht hat daher jedenfalls im Ergebnis mit Recht angenommen, die Mietsache sei bei Vertragsabschluß mit einem Fehler im Sinne der §§ 537, 538 BGB behaftet gewesen, Ob den Beklagten ein Verschulden träfe, wenn er bei Vertragsschluß angenommen haben sollte,

die Gebäude brauchten nicht mehr abgebrochen zu werden, bedarf nicht der Entscheidung. Für Mängel, die bei Vertragsschluß vorhanden waren, haftet der Vermieter ohne Verschulden.

II. 1. Das Grundurteil des Berufungsurteils umfaßt zwei verschiedene Posten:

- a) Den angeblichen Unterschiedsbetrag von 300 DM zwischen der mit dem Beklagten vereinbarten Monatsmiete und der vom Kläger nunmehr zu zahlenden Miete.
- b) Die Kosten für die Verlegung des Betriebes mit angeblich insgesamt 29 404,49 DM.

2. a) Soweit das Berufungsgericht den Anspruch auf Zahlung des Unterschiedsbetrages dem Grunde nach für gerechtfertigt hält, begegnet das rechtlichen Bedenken. Das Berufungsgericht führt zur Begründung, daß es über die Höhe der Forderung nicht entscheide, u.a. an, zwischen den Parteien herrsche noch Streit über die Frage, ob der Kläger bei der vorzeitigen Anmietung des Ersatzgrundstücks ein gleichgroßes preislich etwa gleichliegendes Grundstück hätte mieten können. Das Berufungsgericht läßt also dahingestellt, ob es dem Kläger möglich gewesen wäre, statt des tatsächlich gemieteten Grundstücks ein anderes zu mieten, bei dem der Mietzins nicht höher als der mit dem Beklagten vereinbarte gewesen wäre. Dann wäre aber insoweit überhaupt kein Schaden entstanden. Den ihm

nunmehr entstandenen Schaden hätte der Kläger möglicherweise schuldhaft herbeigeführt. Unter diesen Umständen wäre es denkbar, daß dem Kläger nach § 254 BGB ein auf Ersatz des Unterschiedsbetrages gerichteter Schadensersatzanspruch nicht zugebilligt werden könnte. Ein Grundurteil durfte deshalb insoweit nicht ergehen. Bei Rechtskraft des Grundurteils wäre der Beklagte im Nachverfahren mit der Einwendung, der Kläger hätte ein anderes Grundstück zum gleichen Mietzins mieten können, ausgeschlossen.

b) Dagegen stehen gegen den Erlaß eines Grundurteils insoweit keine Bedenken, als der Kläger Ersatz der ihm durch die Verlegung des Betriebes erwachsenen Kosten verlangt. Zu Unrecht greift die Revision einzelne Posten der Schadensrechnung des Klägers an. Der Anspruch auf Ersatz der Verlegungskosten ist ein einheitlicher Ersatzanspruch. Die Feststellung einzelner Posten kann dem Nachverfahren vorbehalten bleiben. Was den Verlegungsschaden betrifft, war daher die Revision zurückzuweisen.

III. 1. Das Berufungsgericht stellt ohne Einschränkung fest, daß der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger jeden weiteren Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden ist, daß er mit Rücksicht auf die ergangenen ordnungsbehördlichen Verfügungen das Grundstück des Beklagten vorzeitig geräumt hat.

2. Gegen diese Feststellung wendet die Revision sich zu Recht. Der Kläger hat dem Wortlaut nach zwar

einen dem Urteilsspruch entsprechenden Antrag gestellt. In Wahrheit ist aber das Begehren des Klägers beschränkt. Er hat nämlich in der Klageschrift vorge-
tragen, auf dem von dem Beklagten gemieteten Grundstück seien Gebäude und Einrichtungen vorhanden, die er auf dem neuen Grundstück erst wieder anlegen müsse, aber aus Mangel an Geldmitteln noch nicht habe anlegen können. Hierdurch würden ihm für im einzelnen aufgeführte Arbeiten etwa 11 350 DM Kosten entstehen. Hieraus ergebe sich sein Feststellungsinteresse. Im Schriftsatz vom 18. April 1968 hat der Kläger vorge-
tragen, hinsichtlich seines Anspruchs auf Erstattung des künftigen Mietzinsunterschiedes sei nur eine Feststellungsklage möglich. Dasselbe gelte für die Gebäude, die er auf dem alten Grundstück zur Verfügung gehabt habe, aber auf dem neu gepachteten Grundstück erst wieder errichten müsse. Wegen des Mietzinsunterschiedes ist der Kläger inzwischen zur Leistungsklage übergegangen. Der Feststellungsklage lag im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung, soweit sich aus den gewechselten Schriftsätzen ersehen läßt, mithin nur noch der Anspruch auf Erstattung künftiger Baukosten zugrunde. Das Berufungsgericht wird daher bei der neuen mündlichen Verhandlung prüfen müssen, ob der Kläger dessenungeachtet unbeschränkt die Feststellung der Verpflichtung des Beklagten zum Ersatz allen künftigen Schadens begehrt, und wird gegebenenfalls den Feststellungsausspruch beschränken müssen.

Auch insoweit war das Urteil daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

IV. Es erschien angemessen, dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die gesamten Kosten der Revision zu übertragen, weil die Kostenverteilung wesentlich vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier

Dr. Hiddemann