

11

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 556, 557

Zur Frage, ob eine Vorenthaltung der Mietsache gegenüber dem Vermieter auch dann anzunehmen ist, wenn der Vermieter den Herausgabe- und Räumungsanspruch abgetreten hat.

BGH, Urt. v. 13. Oktober 1982 - VIII ZR 197/⁸¹~~82~~ - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 197/81

URTEIL

Verkündet am

13. Oktober 1982

B a j e r,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der I [REDACTED] In [REDACTED] - und H [REDACTED] gesellschaft mbH & Co. KG, vertreten durch die Beklagte zu 2),
2. der I [REDACTED] In [REDACTED] gesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Günter Ha [REDACTED], V [REDACTED] Straße [REDACTED] in K [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Jakob He [REDACTED] B [REDACTED] gesellschaft mbH & Co. KG, vertreten durch die He [REDACTED] V [REDACTED] gesellschaft mbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Hans He [REDACTED], Ke [REDACTED] Straße [REDACTED] in K [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 1982 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Merz, Dr. Skibbe, Treier und Dr. Paulusch

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 21. Mai 1981 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin vermietete am 16. Dezember 1974 ihr Grundstück in K■■■■, V■■■■ Straße ■ mit dem darauf errichteten Fabrikgebäude gegen eine monatliche Miete von 1.250,-- DM an die Beklagte zu 1) (nachfolgend: Beklagte). Deren persönlich haftende Gesellschafterin ist die Beklagte zu 2). Das Grundstück wurde in ein von der Stadt K■■■■ betriebenes Umlegungsverfahren einbezogen. In diesem Verfahren wurde der Mietvertrag vom 16. Dezember 1974 zum 31. Dezember 1978 aufgehoben. Mit Schreiben vom 6. April 1979 teilte die Klägerin der Stadt K■■■■ unter anderem mit:



"Um uns nicht dem Vorwurf auszusetzen, wir würden den dringend notwendigen Abbruch des alten Fabrikgebäudes V[REDACTED] Straße [REDACTED] zur Fortführung der geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes "O[REDACTED] P[REDACTED]" behindern und die weitere rechtswidrige Nutzung des Gebäudes durch die Firma I[REDACTED] (Beklagte) decken, treten wir unseren Anspruch auf Räumung bzw. Herausgabe des vorgenannten Gebäudes gegen die Firma I[REDACTED] aus dem Mietvertrag vom 16.12.1974 sowie aus unserem Eigentum an die Stadt K[REDACTED] ab.

...

Die Stadt hat aus uns nicht bekannten Gründen den Abbruch aber bis heute aufgeschoben. Dementsprechend hat die Firma I[REDACTED] auch die Kellerräume bis heute weiter in Benutzung. Wir haben hierzu weder unser Einverständnis gegeben noch uns darum gekümmert. Wir erhielten unsere Mietzahlungen und betrachteten Räumung und Abbruch als Angelegenheit der Stadt."

Abschrift dieses Schreibens übersandte die Klägerin am gleichen Tag der Beklagten mit dem Bemerken, aus ihm ergebe sich, daß sie sämtliche Rechte und Pflichten an die Stadt K[REDACTED] abgetreten habe.

Da die Beklagte das Grundstück nicht räumte, erwirkte die Stadt K[REDACTED] gegen sie das Räumungsurteil des Landgerichts Krefeld vom 22. Mai 1979 (4 O 136/79). Durch außergerichtlichen Vergleich vom 26. Juni 1979 verzichtete die Beklagte der Stadt K[REDACTED] gegenüber auf Einlegung eines Rechtsmittels gegen das Räumungsurteil. Die Stadt gewährte

ihrerseits einen Räumungsaufschub bis 31. Oktober 1979 und erklärte, sie werde gegen die Beklagte keine Schadensersatzansprüche wegen der Verzögerung des Abbruchs des Fabrikgebäudes V[REDACTED] Straße [REDACTED] geltend machen. Die Beklagte räumte die Mietsache am 31. Oktober 1979.

Die Klägerin verkaufte eine Teilfläche des der Beklagten vermieteten Grundstücks mit notariellem Vertrag vom [REDACTED] 1978 an die Eheleute N[REDACTED]. Nach dem Kaufvertrag sollten die Nutzungen mit Zahlung des Kaufpreises auf die Käufer übergehen. Diese entrichteten den Kaufpreis am 29. Mai 1979. Am 27. Juli 1979 wurden sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Die Beklagte hat seit April 1979 keine Entschädigung für die Nutzung der Mietsache gezahlt. Mit der Klage hat die Klägerin eine dem Mietzins entsprechende Nutzungsentschädigung für die Monate April bis Juli 1979 in Höhe von 5.000,-- DM verlangt.

Die Beklagten haben geltend gemacht, aufgrund der mit dem Schreiben der Klägerin vom 6. April 1979 erklärten Abtretung seien auch Ansprüche aus einer nach Beendigung des Mietvertrages vorgenommenen Nutzung des Grundstücks auf die Stadt Kempen übergegangen. Solche Forderungen würden von dem von der Stadt K[REDACTED] in dem Vergleich vom 26. Juni 1979 erklärten Verzicht auf Schadensersatzansprüche erfaßt.

Das Landgericht hat angenommen, die Beklagten seien der Klägerin nach § 557 BGB zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der vereinbarten Miete verpflichtet, dies aber nur bis 27. Juli 1979. Von diesem Zeitpunkt an stehe die

Nutzungsentschädigung der Klägerin nur zusammen mit den Eheleuten Nötting zu. Es hat daher die Beklagten zur Zahlung von 4.798,39 DM verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage in vollem Umfang.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht führt aus:

Dadurch, daß die Beklagte die Mietsache in der Zeit von April bis Juli 1979 nicht zurückgegeben habe, habe sie sie der Klägerin vorenthalten. Die Beklagten seien daher der Klägerin nach § 557 BGB zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe des vereinbarten Mietzinses verpflichtet. Von der mit Schreiben der Klägerin vom 6. April 1979 erklärten Abtretung werde nur der Räumungs- und Herausgabeanspruch, nicht aber der Entschädigungsanspruch aus § 557 BGB erfaßt. Die Abtretung sei vorgenommen worden, um die von der Beklagten verweigerte Räumung zwangsweise zu ermöglichen und androhten Schadensersatzansprüchen der Stadt Kempen zu entgehen. In dem Schreiben vom 6. April 1979 habe die Klägerin zum Ausdruck gebracht, an den Mietzinszahlungen für das zum Abbruch bestimmte Gebäude interessiert zu sein. Zwar habe die Klägerin gemäß ihrer schriftlichen Ankündigung vom 27. März 1979 den "Mietzins" für April 1979 an die Beklagte zurückgezahlt. Das habe sie aber in Verkennung der Rechtslage getan. Die Übertragung des

Herausgabe- und Räumungsanspruchs bewirke nicht zugleich zwingend den Übergang des Entschädigungsanspruchs aus § 557 BGB. Dieser entstehe nicht notwendig in der Person desjenigen, der Inhaber des Erfüllungsanspruchs sei.

2. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

a) Mit ihrer Verfahrensrüge greift die Revision die Feststellung des Berufungsgerichts an, die Abtretung vom 6. April 1979 erfasse nach dem Willen der Vertragsteile den Entschädigungsanspruch aus § 557 BGB nicht, sie sei vielmehr auf den Rückgabeanspruch beschränkt. Die Revision meint, der Sinn, den das Berufungsgericht dem Schreiben vom 6. April 1979 beigelegt habe, könne daraus nicht entnommen werden. Wenn es dort heiße, die Beklagte habe die Mietzahlung erhalten und die Räumung und den Abbruch als Angelegenheiten der Stadt betrachtet, so bezögen sich diese Ausführungen auf die Vergangenheit, nämlich die Zeit bis einschließlich März 1979, und nicht auf die Zukunft, nämlich die Zeit ab Abtretung des Herausgabe- und Räumungsanspruchs. Dies werde dadurch bestätigt, daß die Klägerin gemäß ihrer Ankündigung im Schreiben vom 27. März 1979 die Miete für April 1979 an die Beklagte zurückgeschickt habe.

b) Die Verfahrensrüge ist unbegründet.

Zwar hat die Revision darin recht, daß die Klägerin in dem Schreiben vom 6. April 1979 nicht zum Ausdruck gebracht hat, an einer Nutzungsentschädigung für die Zeit

ab April 1979 noch interessiert zu sein. Dieses Schreiben enthält eine Erklärung hierzu nicht.

Das Berufungsgericht stellt aber in möglicher tatrichterlicher Würdigung fest, die Klägerin habe in Verkennung der Rechtslage gehandelt, als sie gemäß ihrer Ankündigung vom 27. März 1979 den von der Beklagten als Miete für April 1979 überwiesenen Betrag zurückgeschickt habe. Das Berufungsgericht legt zwar nicht näher dar, worin der Rechtsirrtum der Beklagten bestanden haben soll. Es hat aber ersichtlich dem Vorbringen der Klägerin geglaubt, die vorgetragen hatte, sie habe das Nutzungsentgelt für April 1979 nicht entgegennehmen wollen, weil sie davon ausgegangen sei, daß sie, nachdem der Mietvertrag beendet gewesen sei, keine Berechtigung mehr gehabt habe, Mietzins "oder dergleichen" einzuziehen. Befand sich die Klägerin aber in diesem Irrtum, so ist es auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht angenommen hat, Gegenstand der Abtretung sei ausschließlich der Herausgabe- und Räumungsanspruch und nicht eine Entschädigungsforderung aus § 557 BGB. Denn es kann nicht angenommen werden, die Klägerin habe einen Anspruch abtreten wollen, von dessen Nichtbestehen sie ausging. Die Würdigung durch das Berufungsgericht stimmt im übrigen mit dem Wortlaut des Schreibens vom 6. April 1979 überein, in dem von einer Abtretung des Entschädigungsanspruchs nicht die Rede ist, vielmehr ausgeführt wird, abgetreten werde der Herausgabe- und Räumungsanspruch aus Vertrag und Eigentum.

c) Ob die Abtretung des Eigentumsherausgabeanspruchs (§ 985 BGB) rechtlich möglich ist, ist zweifelhaft (vgl. RGZ 136, 422, 424; Wolff/Raiser, Sachenrecht, 10. Aufl. § 84 VI 3 S. 320; Larenz, Schuldrecht, Allgemeiner Teil, 11. Aufl. § 34 II 3 S. 456; Pikart in BGB RGRK 12. Aufl. § 931 Rdn. 11 und § 985 Rdn. 4; Soergel/Mühl, BGB, 11. Aufl. § 985 Rdn. 2). Die Entscheidung dieser Frage kann aber dahingestellt bleiben, weil jedenfalls die Abtretung des Herausgabe- und Räumungsanspruchs aus dem Mietvertrag rechtlichen Bedenken nicht unterliegt und bereits hiermit der mit der Abtretung bezweckte Erfolg erzielt wird.

d) Auch die Frage, ob der Herausgabe- und Räumungsanspruch getrennt von der Entschädigungsforderung aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB abgetreten werden kann oder ob, wie die Revision meint, eine Trennung dieser Ansprüche nicht möglich ist und eine dennoch vorgenommene Abtretung des Herausgabe- und Räumungsanspruchs bewirkt, daß zugleich die Entschädigungsforderung aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Zessionar übergeht, brauchte hier nicht entschieden zu werden. Sowohl wenn diese Frage zu bejahen ist als auch wenn sie verneint werden muß, ist der Klageanspruch gerechtfertigt.

aa) Stehen einer Trennung der Ansprüche rechtliche Hindernisse nicht entgegen, so ist die Klägerin Inhaberin einer etwaigen Entschädigungsforderung aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB geworden. Voraussetzung für einen solchen Anspruch

ist, daß die Mietsache nach der Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten wird. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Vorenthaltung anzunehmen ist, ist aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift nicht zu entnehmen. Begrifflich setzt eine Vorenthaltung voraus, daß der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Rückgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (vgl. die Senatsurteile vom 22. März 1960 - VIII ZR 177/59 - LM BGB § 557 Nr. 2 - NJW 1960, 909 und vom 21. Februar 1973 - VIII ZR 44/71 - LM BGB § 557 Nr. 6 - WM 1973, 383). Darauf, an wen der Mieter die Mietsache zurückzugeben hat, kommt es entgegen der Meinung der Revision nicht an. Hätte die Revision recht mit ihrer Annahme, daß der Entschädigungsanspruch nur demjenigen zustehen kann, dem die Mietsache zurückgegeben ist, bräuchte der Mieter in einem Fall wie hier trotz Nutzung der Mietsache keine Entschädigung zu zahlen. Vorenthalten hat die Beklagte die Mietsache nämlich der Stadt Kempen, an die wegen der Abtretung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs die Mietsache zurückzugeben war. Da dieser aber nur der Herausgabe- und Räumungsanspruch abgetreten worden ist, hat sie den Entschädigungsanspruch aus § 557 BGB nicht erworben, wenn die Trennung der Ansprüche möglich war. Auch der Klägerin stünde dann ein solcher Anspruch nicht zu, weil die Beklagte die Mietsache nicht ihr, sondern der Stadt K zurückgeben mußte. Der Vermieter, der wie hier Schadensersatzansprüche eines Dritten zu befürchten hat, wenn die Mietsache nicht an diesen herausgegeben wird, hätte, wenn die Revision recht hätte, nur die Wahl, entweder sich diesen Ansprüchen auszusetzen oder zur Abwehr solcher Forderungen den Räumungs- und Herausgabeanspruch dem Dritten zu übertragen,

MA

damit aber in Kauf zu nehmen, den ihm nach dem Gesetz zustehenden Entschädigungsanspruch aus § 557 BGB zu verlieren. Solche Rechtsfolgen sind mit dem Sinn des § 557 BGB nicht vereinbar. Die Vorschrift dient dazu, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter, der die Mietsache nicht zurückgibt, zu erleichtern, nicht aber dazu, solche zu erschweren oder gar zu verhindern. Dem Vermieter steht der Entschädigungsanspruch aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB daher auch dann zu, wenn die Mietsache nicht an ihn, sondern aufgrund einer auf den Herausgabe- und Räumungsanspruch beschränkten Abtretung an den Zessionar zurückzugeben ist und der Mieter seine Rückgabepflicht nicht erfüllt. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob nicht - zumindest auch - eine Vorenthaltung gegenüber dem Vermieter vorliegt, wenn dieser, wie hier, zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen des Zessionars ein rechtliches Interesse daran hat, daß die Mietsache geräumt und herausgegeben wird.

Zur Erfüllung des Tatbestandes der Vorenthaltung reicht der grundsätzliche Rückerlangungswille des Vermieters aus. Die Entschädigungsforderung steht dem Vermieter daher auch für den Zeitraum zu, für den er oder - wie hier - der Zessionar eine Räumungsfrist gewährt hat (vgl. Staudinger/Sonnenschein, BGB, 12. Aufl. 2. Bearbeitung § 557 Rdn. 26; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 4. Aufl. B 385).

bb) Auch wenn eine Trennung der Entschädigungsforderung aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB von dem Herausgabe- und Räumungsanspruch nicht möglich sein sollte, ist die Klägerin Inhaberin des Entschädigungsanspruchs geworden.

Da es der Wille von Zedent und Zessionar war, mit der Abtretung ausschließlich den Herausgabe- und Räumungsanspruch zu übertragen, muß, wenn einer solchen Beschränkung rechtliche Hindernisse entgegenstehen sollten, die Abtretung als bloße Ermächtigung ausgelegt werden, den Herausgabe- und Räumungsanspruch im eigenen Namen geltend zu machen (§§ 157, 133 BGB). Gegen die Zulässigkeit einer solchen Ermächtigung bestehen, auch soweit sie sich auf den Eigentumsherausgabeanspruch (§ 985 BGB) bezieht, keine Bedenken (vgl. Senatsurteil vom 5. Februar 1964 - VIII ZR 156/62 - LM BGB § 985 Nr. 24 - WM 1964, 426, 427; RGZ 136, 422, 424). Daß dann die Beklagte die Mietsache der Klägerin gegenüber vorenthalten hat, stellt auch die Revision nicht in Abrede.

3. Die Revision ist daher unbegründet. Sie war deshalb mit der sich aus § 97 Abs. 1 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Braxmaier

Merz

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch