

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 571, 547, 547a

Verwendungsersatzansprüche des Mieters oder Ansprüche des Mieters auf Entschädigung für Einrichtungen richten sich nach der Veräußerung des Mietgrundstücks gegen den Erwerber, wenn sie nach den getroffenen Parteivereinbarungen erst nach dem Eigentumswechsel fällig werden.

BGH, Urt. v. 14. Oktober 1987 - VIII ZR 246/86 - OLG Düsseldorf
LG Mönchengladbach

BUNDESGERICHTSHOF

56

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 246/86

Verkündet am:
14. Oktober 1987
Kanik,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Peter Wilhelm O [REDACTED], O [REDACTED] in F [REDACTED],

Kläger und
Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Gregor K [REDACTED], Am B [REDACTED] in Sch [REDACTED],
2. Christel K [REDACTED], wohnhaft ebenda,

Beklagte und
Revisionsbeklagte,

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

WI

56

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1987 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Skibbe, Treier, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 18. Juni 1986 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 21. Juni 1974 vermieteten die Beklagten dem Kläger und dessen Ehefrau bis zum 31. Dezember 1986 einige Grundstücke, darunter das Hausgrundstück R [REDACTED] O [REDACTED]. Vor und nach ihrem Einzug ließen die Mieter das gemietete Haus umbauen. Mit notariellem Vertrag vom 5. Juli 1983 verkaufte der Beklagte zu 1, der Eigentümer des Mietobjektes war, dieses an Frau Bl [REDACTED]. In Nr. 6 c dieses Vertrages ist vereinbart:



"Soweit der derzeitige Mieter des Grundbesitzes vermeintliche Entschädigungsansprüche wegen Verwendungen aus dem Mietvertrag stellt, übernimmt der Erwerber diese in Höhe von 15.000 DM. Darüber hinausgehende vermeintliche Ansprüche, die der Mieter geltend macht, hat der Veräußerer zu zahlen, er stellt den Erwerber von allen diesbezüglichen Ansprüchen frei."

Der Kläger behauptet, er und seine Ehefrau hätten für den Umbau des Hauses 159.600 DM aufgewendet. Mit der Klage macht er den nach Abzug von 18 % für Abnutzung verbleibenden Betrag von 130.872 DM geltend. Er verlangt in erster Linie sofortige Zahlung, hilfsweise Zahlung am 1. Januar 1987. Der Kläger meint, nach § 11 Abs. 3 des Mietvertrages habe er Anspruch auf Entrichtung dieses Betrages durch die Beklagten. Die Vertragsbestimmungen, die Bezug zu Umbauten der Mieter und Ersatzansprüchen hierfür haben, lauten:

"§ 9

Bauliche Veränderungen - Instandhaltung und Ausbesserungen

(1)

Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt nach seinen Bedürfnissen herzurichten. Er ist insbesondere befugt, die Heizungsanlage auszubauen und folgende bauliche Veränderungen vorzunehmen:

Erweiterung der Terrassentür, Herstellung einer neuen Terrasse, Herstellung neuer Decken in allen Räumen,

verschiedene Durchbrüche, Herstellung neuer Fußböden und neuer Türen sowie die freie Gestaltung der gesamten Außenanlagen und die Herstellung neuer Elektro- und Sanitär-Installationen.

Der Mieter ist weiterhin in Abstimmung mit dem Vermieter berechtigt, den Pferdestall zu vergrößern, eine Unterstellmöglichkeit für zwei Personenkraftwagen sowie ein Schwimmbad zu bauen.

.....

(2)

Wird der Mietvertrag seitens des Vermieters nicht über den 31. Dezember 1986 hinaus um mindestens 5 Jahre verlängert, so kann der Mieter zur Abgeltung des noch vorhandenen Wertes seiner Investitionen, die er insbesondere für die Heizungsanlage vorgenommen hat, eine Entschädigung von 15.000 DM - in Worten: fünfzehntausend Deutsche Mark - verlangen. Der Betrag ist bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig und an den Mieter oder an die von ihm bezeichnete Stelle zu zahlen.

Die Höhe des Betrages gründet sich darauf, daß die vom Mieter durchzuführenden Investitionen einen kalkulatorischen Wert von etwa 62.500 DM haben; dabei sind für die Kalkulation die Verhältnisse im Monat Oktober 1973 zugrundegelegt.

§ 11

Beendigung des Mietverhältnisses

....

(3)

Einrichtungen, mit denen der Mieter das Mietobjekt versehen hat, darf er nicht wegnehmen. Das gilt insbesondere für die ihm nach § 9 Abs. (1) gestattete und nach § 9 Abs. (2) abzugeltende Herrichtung der Heizungsanlage. Einrichtungen, die nicht weggenommen werden dürfen, sind nach den Bestimmungen des folgenden Absatzes zu vergüten.

Eine Einrichtung darf nur weggenommen werden, sofern dies Vermieter und Mieter vor dem Einbau vereinbaren. Soweit der Mieter zur Wegnahme von Einrichtungen berechtigt wäre, kann der Vermieter verlangen, daß diese Einrichtungen ganz oder zum Teil im Mietobjekt zurückgelassen werden, wenn er dasjenige vergütet, was zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die in- zwischen erfolgte Abnutzung und wirtschaftliche Überalterung. Vermieter und Mieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, daß Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Kommt eine Einigung über die Höhe der Vergütung nicht zustande, so ist sie durch einen vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB verbindlich festzusetzen. Der Schiedsgutachter ist auf Antrag eines der Beteiligten zu bestellen. Dem Vermieter

steht das Recht auf den Verbleib der Einrichtung nicht zu, wenn der Mieter ein höher zu bewertendes Interesse daran hat, sie wegzunehmen.

§ 12

Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

.....

(2)

Wird das Mietverhältnis gemäß Abs. (1) vorzeitig aufgelöst, so hat derjenige, der die Kündigung zu vertreten hat, dem anderen Teil den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

Die Vorschriften des § 9 Abs. (2) und § 11 finden entsprechende Anwendung."

Die Beklagten haben geltend gemacht, § 9 Abs. 2 des Mietvertrages enthalte hinsichtlich etwaiger Aufwendungsersatzansprüche der Mieter eine abschließende Regelung. Außerdem stehe dem Kläger und seiner Ehefrau gemäß § 571 BGB ein Anspruch allenfalls gegen Frau Bl. zu. Eine solche Forderung werde erst zum 31. Dezember 1986 fällig. Unstreitig hat der Kläger mit Frau Bl. vereinbart, diese habe an ihn und seine Ehefrau gemäß § 9 des Mietvertrages 15.000 DM als Entschädigung für Investitionen zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger den Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht meint, es spreche viel dafür, daß der mit der Klage geltend gemachte Verwendungsersatzanspruch nicht aufgrund der in § 9 Abs. 2 des Mietvertrages getroffenen Regelung ausgeschlossen sei. Es läßt diese Frage aber dahingestellt mit der Begründung, eine etwaige Schuldverpflichtung treffe gemäß § 571 BGB nicht die Beklagten, sondern Frau Bl[REDACTED]. Die Voraussetzungen des Ersatzanspruchs, den der Kläger geltend mache, seien in § 11 des Mietvertrages geregelt. Aus dessen Absatz 3 ergebe sich, daß der Anspruch im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht fällig gewesen sei. Damals habe der Umfang der Ersatzforderung weder festgestanden noch ermittelt werden können, weil die Herstellungskosten, bezogen auf das Mietende, ebenso wenig festgestanden hätten wie der vorgesehene Abzug wegen Abnutzung und Überalterung. Mit der Regelung in Nr. 6 c des Kaufvertrages zwischen dem Beklagten zu 1 und Frau Blecher habe sich der Beklagte zu 1 nur im Innenverhältnis zur Erwerberin des Grundstücks zur Erfüllung eventueller Ansprüche der Mieter verpflichtet. Eine weitergehende Wirkung komme dieser Vereinbarung schon deshalb nicht zu, weil sie ohne Mitwirkung der Mieter zustandegekommen sei.

2. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Die Klage kann auch dann keinen Erfolg haben, wenn mit dem Berufungsgericht dahingestellt bleibt, ob durch die in § 9 Abs. 2 des Mietvertrages getroffene Vereinbarung Aufwendungsersatzansprüche des Klägers abschließend geregelt sind.

b) Wird wie hier das vermietete Grundstück nach dessen 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 Verpflichtungen ein.

aa) Die Pflicht des Vermieters zum Ersatz von Verwendungen, welche der Mieter auf das Mietobjekt gemacht hat, ist eine Verpflichtung aus dem Mietverhältnis. Gleiches gilt für die Pflicht des Vermieters zur Entschädigung für Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat und welche dieser wegnehmen will. Fraglich kann nur sein, ob eine solche Verpflichtung sich hier erst während der Dauer des Eigentums des Erwerbers oder bereits während der Dauer des Eigentums des Veräußerers ergeben hat.

bb) Treffen die Vertragsteile keine abweichende Vereinbarung, so entstehen Verwendungsersatzansprüche des Mieters, die nicht nur als Bereicherungsansprüche gegeben sind, bei Vornahme der Verwendung (BGHZ 5, 197, 199). Es kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei den vom Kläger geltend gemachten Forderungen um Ansprüche auf Ersatz von Verwendungen

im Sinne des § 547 BGB handelt, wie das Berufungsgericht meint, oder um Entschädigungsansprüche im Sinne von § 547 a BGB, die, wenn nichts anderes vereinbart ist, erst entstehen, wenn der Mieter die Wegnahme verlangt und der Vermieter diese durch eine Entschädigungsleistung abwenden will. Ebenso wenig kommt es darauf an, ob sich aus den Vereinbarungen in § 11 Abs. 3 des Mietvertrages eine Regelung über den Zeitpunkt des Entstehens von Entschädigungsansprüchen ergibt, die auf diese Bestimmung gestützt werden. § 11 ist nämlich in jedem Fall die Abrede zu entnehmen, die Forderung auf Vergütung könne erst mit dem Ausscheiden der Mieter aus dem Mietverhältnis geltend gemacht werden. Da allein das tatsächliche Ausscheiden der Mieter aus dem Mietverhältnis entscheidend ist, kommt es auf die Gründe hierfür nicht an. Deshalb haben die Vertragsteile für den Fall der fristlosen Kündigung durch den Vermieter die entsprechende Anwendung der in den §§ 9, 11 getroffenen Regelungen vereinbart (§ 12 Abs. 2 des Vertrages). Da der Sinn der Vereinbarungen darin besteht, die Geltendmachung eines Ersatzanspruchs bis zum tatsächlichen Ausscheiden der Mieter aus dem Mietverhältnis aufzuschieben, können diese bei - wie hier - bloßem Vermieterwechsel eine Entschädigung für ihre Aufwendungen noch nicht fordern.

cc) Ausgleichsansprüche des Klägers und seiner Ehefrau ergaben sich daher im Sinne von § 571 BGB noch nicht mit der durch den Vermieterwechsel bedingten Beendigung des mit den Beklagten bestehenden Mietverhältnisses, sondern erst mit

dem Ausscheiden des Klägers und seiner Ehefrau aus dem Mietvertrag. Durch diese Vorschrift soll dem Mieter gegenüber dem neuen Vermieter die Rechtsposition erhalten bleiben, die er aufgrund des Mietvertrages hätte, wenn der frühere Vermieter Eigentümer geblieben wäre. Gewahrt bleibt ihm seine Rechtsposition aber nur dann, wenn er bei Fälligkeit seines Anspruchs diesen gegenüber der Person geltend machen kann, die in diesem Zeitpunkt sein Vermieter ist und ihm daher notfalls mit dem Wert des Grundstücks für seine Forderungen haftet. Andernfalls würde der Mietvertrag in seinem Inhalt verändert (Picker NJW 1982, 8 zu II 3). Ersatzansprüche richten sich daher gegen den Erwerber des Grundstücks, wenn sie erst nach dem Eigentumswechsel entstehen oder fällig werden (Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. S. 674; Schopp ZMR 1969, 257, 258 linke Spalte; Erman/Schopp, BGB, 7. Aufl. vor § 573 Rdn. 18; Picker aaO).

dd) Der in einigen Kommentaren ohne Differenzierung nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung vertretenen Auffassung, ein Ersatzanspruch richte sich stets gegen denjenigen, welcher zur Zeit der Vornahme der Verwendungen - gleiches müßte für das Anbringen von Einrichtungen gelten - Vermieter sei, und er bleibe von der Veräußerung unberührt (Soergel/Mezger, BGB, 10. Aufl. § 571 Rdn. 22; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl. § 571 Rdn. 26; MünchKomm/Voelskow, BGB, § 571 Rdn. 18; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. 2. Bearb. § 547 Rdn. 25, differenzierend jedoch in Rdn. 16 a zu § 547 und in Rdn. 71 zu § 571), kann nicht gefolgt werden. Ohne eigene Begründung wird diese Ansicht auf

das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 19. März 1965 (LM BGB § 558 Nr. 8 = NJW 1965, 1225 = WM 1965, 527) gestützt. In diesem Urteil wird aber die Frage, ob sich ein Verwendungsersatzanspruch gegen den Veräußerer oder den Erwerber des Grundstücks richtet, gar nicht entschieden, sondern nur die Frage, wann die Verjährung von im Zeitpunkt der Veräußerung des Mietobjektes bereits entstandenen Forderungen beginnt. Wenn dort (zu I C) ausgeführt ist, das Oberlandesgericht habe ohne Rechtsirrtum den Verwendungsersatzanspruch als schuldrechtlichen Anspruch gegen denjenigen Verpächter angesehen, der zur Zeit der Verwendung Vertragspartner des Pächters sei, so beruht dies auf der vom erkennenden Senat geteilten Auffassung, Verwendungsersatzansprüche entstünden grundsätzlich bereits mit der Vornahme der Verwendung (vgl. oben zu 2 b bb). Die Frage, ob sich Verwendungsersatzansprüche des Mieters, die erst nach der Veräußerung des Mietobjektes geltend gemacht werden können, gegen den neuen Eigentümer richten, brauchte in dem Urteil vom 19. März 1965 nicht entschieden zu werden, weil - im Gegensatz zum vorliegenden Fall - eine Absprache der Vertragsteile darüber, daß Ansprüche später als mit Vornahme der Verwendungen fällig werden sollen, nicht getroffen worden war. Das ergibt sich aus den Ausführungen in dem genannten Urteil zu I C 5. Absatz, wo - im Zusammenhang mit der Erörterung über den Beginn der Verjährungsfrist - unter Bezugnahme auf BGH WM 1963, 1322 ausgeführt ist, der Pächter hätte sich für den Fall einer Veräußerung des Grundstücks gegen die aus § 558 BGB erwachsenden Folgen dadurch absichern können, daß er mit

dem Verpächter eine Absprache traf, wonach die Verjährung der beiderseitigen Ersatzansprüche zu einem späteren als dem in § 558 BGB bestimmten Zeitpunkt beginnen solle. Die zuletzt zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofes betrifft gerade einen Fall, in dem durch eine Vereinbarung der Vertragsteile die Fälligkeit des Verwendungsersatzanspruchs hinausgeschoben worden war (vgl. hierzu auch das Senatsurteil vom 26. Oktober 1983 = WM 1983, 1362 zu II 3 b aa). Das Urteil vom 19. März 1965 steht daher nicht im Widerspruch zu der hier vertretenen Auffassung.

c) Auch gegen die Auslegung der in Nr. 6 c des Kaufvertrages zwischen dem Beklagten zu 1 und Frau Bl. getroffen-
enen Regelung wendet sich die Revision ohne Erfolg. Sie meint, in diesen Vereinbarungen sei ein Beitritt des Beklagten zu 1 zu der sich aus § 571 BGB ergebenden Schuld der Grundstückserwerberin zur Zahlung von Verwendungsersatz oder sogar ein Vertrag zugunsten des Klägers und seiner Ehefrau auf Vergütung von den Betrag von 15.000 DM übersteigenden Aufwendungen zu sehen. Zu diesem Ergebnis gelangt sie aber nur aufgrund einer anderen Auslegung als derjenigen des Berufungsgerichts. Diese ist aber zumindest möglich und daher für das Revisionsgericht bindend.

3. Das Berufungsgericht hat angenommen, es sei die ergänzende Auslegung des Mietvertrages dahin geboten, daß Auswirkungen des Vertrages, die sich gemäß § 571 BGB hinsichtlich des Beklagten zu 1 ergeben, auch für und gegen die Beklagte zu 2 eintreten. Diese Auslegung, der die Revision nicht entgegengetreten ist, ist nicht zu beanstanden.

Braxmaier

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch

Groß