

22
111

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 157 Ge, 271, 557, 779

Bewilligt der Vermieter dem - vorläufig vollstreckbar - zur Räumung und Herausgabe von Gewerberaum verurteilten Mieter in einem außergerichtlichen Vergleich eine Räumungsfrist, so bedarf es der Auslegung, ob damit die Herausgabe bis zum Fristablauf gestundet sein sollte oder ob der Vermieter lediglich auf zwangsweises Vorgehen mit der Folge verzichtet hat, daß der Mieter bei Ausschöpfung der Frist das Risiko für allen etwaigen Verspätungsschaden behält.

BGH, Urt. v. 29. April 1987 - VIII ZR 258/86 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 258/86

Verkündet am
29. April 1987
Kanik,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Jakob H. Baugesellschaft mbH & Co. KG, vertreten durch
die H. Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch den
Geschäftsführer Hans H., H. weg 10 in K.,

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

I. B. E. I. GmbH, vertreten
durch den Geschäftsführer Guenther H.,
S. Straße 14-16 in K.,

Beklagte, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

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

WI

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 1987 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. Juli 1986 wird zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin vermietete der Beklagten aufgrund schriftlichen Vertrages vom 16. Dezember 1974 ihr in K[REDACTED] gelegenes Grundstück mit dem darauf errichteten Fabrikgebäude gegen eine monatliche Miete von 1.250,-- DM. Das Grundstück wurde in ein von der Stadt K[REDACTED] betriebenes Umlegungsverfahren einbezogen. In diesem Verfahren wurde der Mietvertrag zum 31. Dezember 1978 aufgehoben.

Mit Schreiben vom 27. März 1979 wandte sich die Klägerin an die Beklagte. Darin heißt es unter anderem:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Der Mietvertrag bezüglich des o.g. Gebäudes zwischen ihrer Firma und uns war am 31. Dezember 1978 abgelaufen. ...

Ich fordere Sie hiermit auf, dieses Gebäude unverzüglich zu räumen. ...

Ich habe jedoch mit der Stadt K[REDACTED] insofern verhandelt, daß der Anbau geräumt werden soll, damit die Straßenführung durchgeführt wird. ...

Die von Ihnen genutzten Räume, außer Keller, befinden sich im Hauptgebäude und nicht im Anbau. Da die Stadt Kempen zunächst mit dem Abbruch des Anbaus zurecht kommt, schlage ich Ihnen vor, mit der Stadt ein Gespräch zu führen, ob Sie das Gebäude nicht noch zwei Monate länger nutzen können. Dieses wäre möglich, da unsere Bauherren erst Ende Mai - Anfang Juni mit ihren Bauarbeiten beginnen wollen, so daß Sie in jedem Fall für dieses eine Gebäude nochmals zwei Monate zur Verfügung hätten. Dieses müßten Sie jedoch mit der Stadt K[REDACTED] absprechen, mit unseren Bauherren habe ich bereits darüber gesprochen.

Ich muß Sie also nochmals auffordern, den Anbau unverzüglich zu räumen, sowie den Tank aus der Staße zu entfernen, wobei das Hauptgebäude von unseren Erwerbern aus und mit unserer Zustimmung noch genutzt werden kann. Jedoch nur mit Zustimmung der Stadt K[REDACTED] da ich hierauf keinen rechtlichen Einfluß mehr habe".

Am 6. April 1979 schrieb die Klägerin an die Stadt K[REDACTED]:

"Um uns nicht dem Vorwurf auszusetzen, wir würden den dringend notwendigen Abbruch des alten Fabrikgebäudes V[REDACTED] Straße 54 zur Fortführung der geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans "Oeter Pfad" 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 Integral aus dem Mietvertrag vom 16. Dezember 1974 sowie aus unserem Eigentum an die Stadt K[REDACTED] ab".

Eine Abschrift dieses Schreibens übersandte die Klägerin am selben Tage der Beklagten mit dem Bemerken, aus ihm ergebe sich, daß sie sämtliche Rechte und Pflichten an die Stadt Kempen abgetreten habe.

In dem damals von der Stadt K[REDACTED] bereits eingeleiteten Rechtsstreit wurde die Beklagte am 22. Mai 1979 vom Landgericht Krefeld verurteilt, die auf dem Grundstück Gemarkung K[REDACTED] Flur 27, Flurstück 137 aufstehenden Gebäude zu räumen. Außergerichtlich schloß die Stadt K[REDACTED] mit der Beklagten am 26. Juni 1979 einen Vergleich. Darin ist unter anderem bestimmt:

- "1. Die (Beklagte) verpflichtet sich, den Seitenflügel der Fabrik V[REDACTED] Straße 54 zum Zweck des Abbruchs durch die Stadt K[REDACTED] sofort zu räumen. ...
2. ...
3. Die (Beklagte) verzichtet gegenüber der Stadt Kempen auf die beabsichtigte Einlegung eines Rechtsmittels gegen das Urteil des Landgerichts Krefeld vom 22. Mai 1979 - LG Krefeld 4 O 136/79. ...
4. Die Stadt K[REDACTED] erklärt ihrerseits, daß sie die bereits eingeleitete Vollstreckung aus dem Urteil des Landgerichts Krefeld vom 22. Mai 1979 bis zum 31. Oktober 1979 aussetzen wird. ... Die Aussetzung der Vollstreckung geschieht im Hinblick darauf, daß sich die (Beklagte) der Stadt gegenüber verpflichtet, das Hauptgebäude der Fabrik V[REDACTED] Straße 54 auf jeden Fall bis zum 31. Oktober 1979 zum Zwecke des Abbruchs durch die Stadt zu räumen. ...
5. Die Stadt K[REDACTED] wird gegen die (Beklagte) keine Schadensersatzansprüche wegen der Verzögerung des Abbruchs des Fabrikgebäudes V[REDACTED] Straße 54 geltend machen. Sollten allerdings Dritte gegen die Stadt Schadensersatzansprüche gerichtlich durch-

setzen, weil die Stadt die Vollstreckung des für vorläufig vollstreckbar erklärten, noch nicht rechtskräftigen Urteils des Landgerichts Krefeld vom 22. Mai 1979 bis zum 31. Oktober 1979 aussetzt, verpflichtet sich die (Beklagte) die Stadt von diesen Ansprüchen (einschließlich der Verfahrenskosten) freizustellen. ...

6. ...

7. ...

Die Beklagte gab die noch von ihr genutzten Teile des Grundstücks am 31. Oktober 1979 an die Stadt K[REDACTED] heraus. In dem in der Revisionsinstanz vom erkennenden Senat entschiedenen Vorprozeß der Parteien des jetzigen Rechtsstreites erreichte die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 4.798,39 DM Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache in der Zeit vom 1. April bis 27. Juli 1979 (Senatsurteil vom 13. Oktober 1982 - VIII ZR 197/81 = WM 1982, 1333).

In einem vom Oberlandesgericht Düsseldorf entschiedenen Rechtsstreit erreichten die Eheleute N[REDACTED], die eine Teilfläche des Fabrikgrundstücks aufgrund notariellen Vertrages vom 3. November 1978 gekauft und der Klägerin fruchtlos eine Frist zur Räumung bis zum 30. Juni 1979 gesetzt hatten, deren Verurteilung zur Zahlung von 2.500,-- DM Schadensersatz und 8 % Zinsen seit dem 5. Mai 1980, weil die Klägerin ihnen Besitz und Nutzungen nicht vereinbarungsgemäß bei vollständiger Kaufpreiszahlung verschafft und damit die Verzögerung ihres Bauvorhabens zu vertreten habe (Endurteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. April 1985 in der Sache 9 U 205/81 = 2 O 181/80 Landgericht Krefeld). Der Klägerin entstanden in diesem Prozeß 2.625,80 DM Kosten.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten insgesamt 6.177,80 DM (Hauptforderung = 2.500,-- DM + Zinsen vom 5. Mai 1980 bis 20. Juni 1985 = 1.025,-- DM insgesamt 3.525,-- DM; außerdem Verfahrenskosten = 2.652,80 DM) Schadensersatz zuzüglich Zinsen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, die Mietsache am 31. Dezember 1978 zurückzugeben. Sie sei mit dieser Pflicht in Verzug geraten, als sie auf das Schreiben der Klägerin vom 27. März 1979 hin die Gebäude nicht geräumt habe. Die Klägerin habe den Eheleuten N. das Grundstück am 29. Mai 1979 (= Gutschrift der letzten Kaufpreisrate) nicht übergeben können, weil die Beklagte es noch in Besitz hatte. Mit der Pflicht zur Besitzverschaffung sei die Klägerin gegenüber den Eheleuten N. am 30. Juni 1979 in Verzug geraten. Zu diesem Zeitpunkt habe sich die Beklagte indessen nicht mehr in Verzug befunden, denn durch den Vergleichsabschluß am 26. Juni 1979 sei der Verzug der Beklagten beendet worden. In dem Vergleich aber habe man ausbedungen, die Beklagte hafte - nur - soweit Dritte gegen die Stadt Kempen Schadensersatzansprüche gerichtlich durchsetzen. Ein solcher Anspruch der Stadt K. sei nicht Gegenstand des Rechtsstreits.

II. Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Im Vorprozeß über die Entschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache ist der erkennende Senat zu der Auffassung gelangt, das Schreiben der Klägerin an die Stadt K[REDACTED] vom 6. April 1979 habe nicht bewirkt, daß der Entschädigungsanspruch des Vermieters aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB auf die Stadt K[REDACTED] übergegangen sei. Vielmehr sei die Klägerin anspruchsberechtigt geblieben (Senatsurteil vom 13. Oktober 1982 aaO). Aus den damals angeführten Gründen blieb die Klägerin auch Inhaberin etwaiger Ansprüche auf Ersatz weiteren Schadens (§ 557 Abs. 1 Satz 2 BGB).

2. Zu den Ansprüchen i.S. des § 557 Abs. 1 Satz 2 BGB gehört die Klageforderung.

a) Die Beklagte schuldete aufgrund der Mietaufhebungsvereinbarung Räumung und Herausgabe des Mietobjekts zum 31. Dezember 1978. Sie hat die Rückgabepflicht aus § 556 BGB nicht erfüllt, sondern den Gebrauch der Gewerberäume gegen den Rückerlangungswillen der Klägerin fortgesetzt (Senatsurteil vom 13. Oktober 1982 aaO).

b) Das Berufungsgericht hat gemeint, die Beklagte sei mit der Erfüllung der Rückgabepflicht in Verzug geraten, weil sie das Schreiben der Klägerin vom 27. März 1979 nicht befolgt habe. Die Revision stimmt dieser für sie günstigen Auffassung zu.

Ob sie zutrifft, ist fraglich, denn die Klägerin hat in dem genannten Schreiben im eigenen und im Namen der

Eheleute N [REDACTED] der weiteren Nutzung des Hauptgebäudes, dessen Räumung und Abriß für die Grundstückserwerber allein von Interesse war, durch die Beklagte zumindest für zwei Monate, d.h. bis Ende Mai 1979 zugestimmt. Abschließend braucht das jedoch nicht entschieden zu werden, weil das Rechtsmittel aus anderen Gründen erfolglos bleiben muß.

c) Das Berufungsgericht hat darin recht, daß der Verzugsschaden, dessen Ersatz die Klägerin mit der Klage geltend macht, erst nach dem Juni 1979 entstanden ist, nachdem die von den Eheleuten N [REDACTED] mit Schreiben vom 3. Juni 1979 gesetzte Räumungsfrist am 30. Juni 1979 abgelaufen war. Das zieht die Revision nicht in Zweifel.

Dem Oberlandesgericht ist, entgegen der Ansicht der Revision, darin zu folgen, daß die Beklagte mit der Erfüllung der Rückgabepflicht am 30. Juni 1979 nicht oder nicht mehr in Verzug war.

Verzug erfordert, anders als das Vorenthalten der Mietsache, daß der Mieter die verspätete Rückgabe zu vertreten hat. Für die Zeit ab 26. Juni 1979 entfällt jedenfalls ein Verschulden der Beklagten an einer verspäteten Rückgabe.

aa) In der Literatur ist die Auffassung verbreitet, Verzug des Mieters mit der Räumung und Herausgabe der Mietsache sei ausgeschlossen, wenn ihm der Vermieter aufgrund einer Vereinbarung oder einseitiger Erklärung eine Räumungsfrist bewillige. Der Räumungsanspruch gelte dann als gestundet, jedenfalls sei Verschulden des Mieters ausgeschlossen

(Sternel, Mietrecht, 2. Aufl., Teil V Rdn. 94; Palandt, BGB, 46. Aufl., § 556 Anm. 1 d und § 557 Anm. 4; Staudinger-Emmerich-Sonnenschein, BGB, 12. Aufl., § 557, Rdn. 61). Andererseits wird die Auffassung vertreten, daß die Gewährung einer Räumungsfrist durch das Gericht keinerlei materielle Bedeutung habe, sie sei vielmehr verfahrensrechtlicher Natur (Roquette, Das Mietrecht des BGB, § 557 Rdn. 27 unter Hinweis auf RG in JW 1927, 581 und 1924; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl., § 557, Rdn. 24 unter Hinweis auf BGH in NJW 1953, 1586 und OLG Celle in NJW 1964, 1027, dies für die ausnahmsweise materiell-rechtliche Bedeutung). Aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung kann jedenfalls als geklärt gelten, daß die Bewilligung von Räumungsfristen durch das Gericht auf die materiellen Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter von Gewerberaum - anders als kraft der Sonderregelung des § 557 Abs. 3 BGB für Wohnraum - keinen Einfluß hat (RG in JW 1927, 581 und JW 1927, 1924; BGH Urteil vom 27. Juni 1953 - VI ZR 235/52 = NJW 1953, 1586). Wie das Reichsgericht in den zitierten Urteilen betont auch der Bundesgerichtshof, dadurch, daß die Vollstreckung auf Anordnung des Gerichts gehemmt werde, werde nichts darüber gesagt, ob ein Schuldner, der die Schonfrist ausnutze, seinem Vertragsgegner gegenüber Pflichten verletze. Für die Beurteilung dieser Frage sei ausschließlich das materielle Recht maßgebend. Diese Auffassung teilt der erkennende Senat. Ob und welche materiellrechtliche Wirkung einer einseitig vom Vermieter bewilligten oder von den Vertragsparteien vereinbarten Räumungsfrist zukommt, ist in Fällen der Beendigung von Mietverhältnissen über Gewerberaum durch Auslegung zu ermitteln. Haben die Parteien des Räumungs-

prozesses, so wie es in dem der Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle vom 28. Februar 1964 (NJW 1964, 1027) zugrunde liegenden Fall geschehen ist, ausdrücklich vereinbart, daß der Mieter so lange mit der Räumungspflicht nicht in Verzug komme, als ihm Vollstreckungsschutz gewährt werde, so erlangt selbst die Bewilligung einer Räumungsfrist durch das Gericht kraft Parteiwillens materiell-rechtliche Bedeutung. Diese Wirkung hat die Gewährung einer Räumungsfrist durch den Vermieter auch dann, wenn erkennbar Stundung des Anspruchs gewollt ist oder der Gläubiger jedenfalls auf Erstattung etwaigen während der Räumungsfrist entstehenden Schadens verzichtet. Andererseits kann den Beteiligten nicht verwehrt werden, die Wirkung der Räumungsfrist allein auf Verzicht zwangsweisen Vorgehens seitens des Vermieters mit der Folge zu begrenzen, daß der Mieter bei Ausschöpfung der - vereinbarten - Frist das Risiko für allen etwaigen Verspätungsschaden behält.

bb) Was im Einzelfall mit der Bewilligung einer Räumungsfrist gewollt ist, bedarf im Streitfalle der Feststellung durch den Tatrichter. Das ist im vorliegenden Falle, der überdies die Besonderheit aufweist, daß nicht der Vermieter (= Klägerin), sondern der Zessionar des mietrechtlichen Herausgabeanspruchs (= Stadt K[REDACTED]) die Räumungsfrist bewilligt hat, wenn auch unvollständig, geschehen. Während Nr. 3 ausschließlich den zwischen den Vergleichschließenden anhängigen Räumungsprozeß betrifft und mit dem Rechtsmittelverzicht der Beklagten zu dessen Beendigung geführt hat, enthält Nr. 4 als Gegenleistung für die "Aussetzung der Vollstreckung" die Zusage der Beklagten, am

31. Oktober 1979 "auf jeden Fall" zu räumen. Im Hinblick darauf bedeutet die Absprache Stundung der Herausgabe. Auch Nr. 5 des außergerichtlichen Vergleichs hat materiellrechtliche Wirkung. Die Regelung begrenzt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, das Haftungsrisiko der Beklagten während der Räumungsfrist in der Weise, daß die Stadt K[REDACTED] auf Ersatz eigenen Verspätungsschadens gänzlich verzichtete, und sich für den Fall einer erfolgreichen gerichtlichen Inanspruchnahme durch Dritte die Freistellung durch die Beklagte von der Inanspruchnahme zusagen ließ. Keiner dieser Fälle liegt hier vor.

cc) Ob die von der Stadt gewährte Stundung Rechtswirkungen auch im Verhältnis der Beklagten zur Klägerin hatte, kann dahinstehen. Jedenfalls lag ab 26. Juni 1979 kein Verzug der Beklagten mehr vor. Die Klägerin hat der Stadt K[REDACTED] den Herausgabeanspruch entweder abgetreten oder sie jedenfalls zu dessen Geltendmachung ermächtigt. Das ist der Beklagten abschriftlich mitgeteilt worden. Darüberhinaus hatte die Klägerin der Beklagten schon vorab im Schreiben vom 27. März 1979 mitgeteilt, sie habe keinen rechtlichen Einfluß mehr darauf, wann das Grundstück - spätestens - zu räumen sei. Verwies die Klägerin die Beklagte hinsichtlich der Räumungsmodalitäten ausdrücklich an die Stadt Kempen, weil sie selbst darauf keinen rechtlichen Einfluß mehr habe, so durfte die Beklagte darauf vertrauen, daß die Stadt mit ihr eine Räumungsvereinbarung mit Wirkung für und gegen die Klägerin abschließen durfte. Die Schreiben der Klägerin vom 25. Juli und 3. August 1979 ändern daran nichts, denn sie lassen allenfalls auf einen nachträglichen Sinnenswandel der

Klägerin schließen. Aus diesem Grunde kann der Beklagten kein Verschulden (§ 285 BGB) daran angelastet werden, daß sie das Grundstück erst am 31. Oktober 1979 vollständig geräumt hat.

III. Die Kosten des erfolglos gebliebenen Rechtsmittels fallen der Klägerin zur Last, § 97 ZPO.

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Dr. Paulusch

Groß