

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

Deutscher Einheitsmietvertrag, Bek.d.RJM v. 7. März 1934
(I f 706), Deutsche Justiz 1934, 304, § 13

Der in dieser Bestimmung geregelte Schadensersatz-
anspruch des Vermieters wird durch eine Veräußerung
des Grundstücks nicht berührt.

BGH, Urt. v. 12. Februar 1964 - VIII ZR 273/62 Kammergericht
Berlin

VIII ZR 273/62

Verkündet
am 12. Februar 1964
Wüst
Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma R [REDACTED], Aktiengesellschaft, Pharmazeutische
Großhandlung in H [REDACTED] M [REDACTED]straße [REDACTED] ver-
treten durch Dr. Walter K [REDACTED], H [REDACTED], und John William
T [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

g e g e n

Rudolf E [REDACTED] in M [REDACTED], N [REDACTED] S [REDACTED]
[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 1964 unter
Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr.
Dorschel, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des
Kammergerichts in Berlin vom 24. September 1962 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte mietete durch Vertrag vom 18. März 1954 von den damaligen Eigentümern auf dem Grundstück [REDACTED], [REDACTED]straße [REDACTED], gewerbliche Räume bis zum 31. März 1964. Im Jahre 1958 wünschte sie, diese Räume aufzugeben. Als neuer Mieter wurde der Möbelhändler L [REDACTED] gefunden. Die Beklagte unterschrieb am 31. Januar 1958 eine Erklärung, die auszugsweise lautet:

"Bürgschaftserklärung.

...
Im Einvernehmen mit den Vermietern scheiden wir mit Wirkung vom 31. März 1958 aus dem Mietverhältnis aus, für den Fall, daß es zu einem Vertragsschluß über die Räume mit dem in Aussicht genommenen Mieter, dem Möbelhändler ... L [REDACTED] ... kommt, der ebenfalls mit einer Laufzeit bis zum 31. März 1964 abgeschlossen werden soll ...

Wir übernehmen für die Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus dem abzuschließenden Mietvertrag mit Herrn L [REDACTED] hiermit die selbstschuldnerische Bürgschaft ... in Höhe der jetzigen Monatsmiete von DM 1 113,74 bis zum 31. März 1964.

Diese Bürgschaftsverpflichtung übernehmen wir generell für alle etwaigen Mieter nach Herrn L [REDACTED] bis zum 31. März 1964 in der oben angegebenen Höhe ..."

Am 11. Februar 1958 schlossen die Eigentümer mit Lütz den vorgesehenen Mietvertrag bis zum 31. März 1964. § 13 des Mietvertrages lautet:

"§ 13 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (...), so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leerstehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert



bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug. Sie besteht nicht, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat ..."

Im Jahre 1959 verklagten die Eigentümer den Mieter L wegen Mietrückstandes auf Räumung. Durch Urteil vom 11. Januar 1960 wurde das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1959 aufgehoben und Lutz zur Räumung verurteilt. Er räumte im April 1960. Inzwischen hatte der Kläger durch Vertrag vom 4. März 1960 das Grundstück gekauft. Nach § 6 des Kaufvertrages sollte das Grundstück am 1. Mai 1960 übergeben werden und mit diesem Tage sollten Gefahr, Nutzungen und Lasten, sowie Abgaben auf den Käufer übergehen. Am 3. Juni 1960 wurde der Kläger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Nach dem Auszug des Lutz standen die Räume zunächst leer. Durch Mietvertrag vom 28. November 1960 vermietete der Kläger einen Teil der Räume ab 1. Dezember 1960 erneut an L. Dieser blieb wiederum mit Mietzahlungen im Rückstand. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis fristlos am 5. Juni 1961. Am 8. Juni 1961 zog L zum zweiten Male aus.

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Grund der Bürgschaft vom 31. Januar 1958 auf den Mietausfall für die Monate Mai bis September 1960 in Höhe von $5 \times 113,74 = 568,70$ DM in Anspruch. Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Im Berufungsrechtszuge hat die Beklagte Widerklage erhoben mit dem Antrag festzustellen, dem Kläger stünden auch über den eingeklagten Teilbetrag hinaus weitere Ansprüche aus der Vereinbarung vom 31. Januar 1958 gegen sie nicht zu.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und ihre Widerklage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Beklagte Klageabweisung und die mit der Widerklage begehrte Feststellung. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Zur Klageforderung führt das Berufungsgericht aus:

Es komme nicht darauf an, ob der Kläger als Erwerber des Grundstücks kraft Gesetzes auch die Rechte aus der Bürgschaft gegen die Beklagte erworben habe, denn jedenfalls hätten die Voreigentümer ihm im Rechtsstreit ihre Rechte wirksam abgetreten. Bei dem abgetretenen Anspruch handele es sich nicht um eine Schadensersatzforderung, sondern um die vertragliche Haftung für Mietausfall nach Aufhebung des Mietvertrages. Die Grundstücksveräußerung habe auf diese keinen Einfluß, weil einerseits zwischen der Haftung des Mieters und dem Grundstückskaufvertrag kein Zusammenhang bestehe, andererseits § 571 BGB hier nicht anwendbar sei; denn zur Zeit des Eigentumsübergangs auf den Kläger habe ein Mietverhältnis mit L. nicht mehr bestanden.

Die Revision rügt Verletzung materiellen Rechts. Die Revisionsrüge ist im Ergebnis nicht begründet.

a) Die Klageforderung stützt sich auf die "Bürgschaftserklärung" der Beklagten vom 31. Januar 1958. Das Berufungsgericht setzt sich nicht damit auseinander, ob es sich dabei um eine Bürgschaft, oder, was der letzte Absatz der Erklärung nahelegt, um eine Garantie der Beklagten für ein Mietaufkommen von monatlich 1 113,74 IM bis zum 31. März 1964 handelt. Da die Annahme einer Bürgschaft, wegen ihrer Abhängigkeit von einer Hauptverbindlichkeit, für die Beklagte günstiger ist, ist für den Revisionsrechtszug davon auszugehen, daß

die Beklagte am 31. Januar 1958 eine Bürgschaft im Rechtssinne übernommen hat. Voraussetzung der Klageforderung ist dann (§§ 765, 767 BGB), daß die Voreigentümer eine - durch die Bürgschaft gesicherte - Forderung wegen Mietausfalls in Höhe der Klageforderung gegen Lutz hatte.

b) Diese Forderung stützt sich auf § 13 des Mietvertrages vom 11. Februar 1958. Da die Bestimmung dem Deutschen Einheitsmietvertrag (DJ 1934, 304) entnommen ist, kann das Revisionsgericht sie als Klausel eines Typenvertrages selbst auslegen. § 13 gibt dem Vermieter unter bestimmten weiteren Voraussetzungen eine Forderung gegen den Mieter, wenn "das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (Mietrückstand) endet." Diese Bestimmung trifft nach Sinn und Zweck auch den vorliegenden Fall, in dem das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß § 3 MSchG durch Urteil aufgehoben worden ist.

c) § 13 des Vertrages setzt ferner voraus, daß der Vermieter einen Schaden dadurch erleidet, daß die Räume eine Zeit lang leer stehen. Hier ist unstreitig, daß die von L. aufgegebenen Räume von Mai bis September 1960 leer standen.

Die Revision rügt Verletzung des § 282 ZPO. Sie meint, der Kläger habe darlegen und beweisen müssen, daß die Räume in der fraglichen Zeit nicht hätten vermietet werden können. Das Berufungsgericht sei rechtsfehlerhaft davon ausgegangen, daß insoweit die Beklagte die Darlegungs- und Beweislast habe. Auch diese Rüge ist unbegründet.

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 des Mietvertrages haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume ... eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Es kann schon zweifelhaft sein, ob sprachlich das "müssen" überhaupt auf das Leerstehen der Räume bezogen werden kann, so daß der Satz so zu lesen wäre: "daß die Räume eine Zeit lang leer stehen müssen oder ...". Nur in diesem Falle bestünde überhaupt ein Anhaltspunkt dafür, daß vom Kläger als anspruchsbegründende Tatsache außer dem Leerstehen der Räume noch darzulegen wäre, daß er die Räume nicht anderweitig vermieten konnte. Daß Satz 1 so nicht aufzufassen ist, ergibt aber mit hinreichender Sicherheit die negative Formulierung von Satz 2: "(Die Haftung des Mieters) besteht nicht, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat". Diese Formulierung schließt an die gesetzliche Regelung an, nach der nur die Entstehung des Schadens zur Beweislast des Geschädigten, die (vom Geschädigten versäumte) Möglichkeit, den Schaden abzuwenden (§ 254 BGB) aber zur Beweislast des Schädigers steht. Das Berufungsgericht konnte deshalb ohne Rechtsverstoß davon ausgehen, daß der Kläger alles Notwendige zur Anspruchs begründung vorgetragen hatte, wenn er sich auf die (nicht bestrittene) Behauptung beschränkte, daß die Räume von Mai bis September 1960 leer gestanden hatten.

Zu Unrecht rügt in diesem Zusammenhang die Revision ferner, das Berufungsgericht hätte gemäß § 242 BGB eine Berechtigung der Beklagten zur Mitwirkung bei der Neuvermietung annehmen müssen. Mit dieser Rüge könnte

die Revision nur Erfolg haben, wenn die Beklagte in den Tatsachenrechtszügen des weiteren vorgetragen hätte, die Beklagte habe dem Kläger durch entsprechende Hinweise oder Zuführung von Interessenten zu einer früheren Weitervermietung verhelfen können. In dieser Richtung hat die Beklagte jedoch nichts vorgetragen.

d) Nach § 13 ist weitere Voraussetzung des Anspruchs des Vermieters, daß er durch das Leerstehen der Räume einen Schaden erlitten hat. Dies kann hier deshalb fraglich sein, weil die Vermieter (Voreigentümer), als deren Zessionar der Kläger Mietausfall für Mai bis September 1960 verlangt, das Grundstück schon am 4. März 1960 an den Kläger verkauft hatten.

Nach § 6 des Kaufvertrages gingen am 1. Mai 1960 die Nutzungen auf den Käufer über. Hätte also Lutz nicht durch seinen Zahlungsverzug die Beendigung des Mietverhältnisses veranlaßt, so stand ab 1. Mai 1960 die von ihm zu zahlende Miete nicht mehr den Voreigentümern, sondern sie stand dem Kläger zu. Ob jene gleichwohl für die Zeit von Mai bis September 1960 von Lutz Ersatz des Mietausfalls verlangen können, ist eine Frage der Auslegung des § 13. Denn er bestimmt Voraussetzungen und Umfang des Anspruchs des Vermieters.

Seinem Wortlaut nach gibt § 13 dem Vermieter einen echten Schadensersatzanspruch, d.h. der (frühere) Mieter muß den Vermieter hinsichtlich der Mietertragnisse so stellen, als ob das Mietverhältnis nicht wegen der säumigen Mietzahlung beendet worden, sondern bis zu einem Jahr nach dem Auszug des Mieters fortgesetzt worden wäre. Damit ist aber die Frage des Umfanges der Schadensersatz-

verpflichtung für den Fall, daß der Nutzungsberechtigte innerhalb dieses einen Jahres wechselt, noch nicht dahin entschieden, daß der Vermieter (Eigentümer) Mietausfall nur für die Zeit seiner Nutzungsberechtigung verlangen könnte. Das Schadensersatzrecht kennt auch sonst Fälle, in denen ein Schadensersatzberechtigter den Schaden eines Dritten liquidieren kann. Es ist mithin begrifflich nicht Voraussetzung eines Schadensersatzanspruches, daß der Schaden beim Gläubiger selbst entstanden sein muß. Für die Auslegung des § 13 kommt es insoweit entscheidend auf die Interessenlage der Vertragsparteien an.

Für den Mieter, der sich durch § 13 dem Vermieter gegenüber verpflichtet, für einen innerhalb eines Jahres nach seinem Auszuge entstehenden Mietausfall einzustehen, ist es von der Sache her gleichgültig, ob innerhalb dieses Jahres das Grundstück den Eigentümer wechselt oder nicht: Der von ihm veranlaßte Mietausfall besteht im einen wie im anderen Falle. Er hat deshalb kein berechtigtes Interesse daran, daß bei einem Eigentümerwechsel die Haftung für den Mietausfall auf die Zeit beschränkt wird, während der sein Vermieter Eigentümer des Grundstücks bleibt. Dieser aber hat umgekehrt ein wesentliches Interesse daran, daß ihm sein Schadensersatzanspruch aus § 13 gerade im Falle einer Veräußerung des Grundstücks ungeschmälert erhalten bleibt. Dem Vermieter gereicht es bei den Verkaufsverhandlungen zum Nachteil, daß die Räume leerstehen (oder billiger als bisher vermietet sind). Er ist deshalb daran interessiert, diesen Nachteil dadurch ausgleichen zu können, daß er seinen Anspruch aus § 13 dem Käufer des Grundstücks abtreten kann. Vom Standpunkt des Vermieters aus wäre es eine ungerechtfertigte

Verkürzung seiner Rechte aus § 13 - der ihm bis zu einem Jahr nach dem Auszug des Mieters gleichbleibende Mietertragnisse sichern soll -, wenn er mit der Veräußerung des Grundstücks für die Zukunft seinen Anspruch aus § 13 verlöre. § 13 ist deshalb dahin auszulegen, daß der Schadensersatzanspruch des Vermieters durch eine Veräußerung des Grundstücks nicht berührt wird.

Die Voreigentümer des Grundstücks hatten deshalb gegen Lutz einen Schadensersatzanspruch wegen Mietausfalls in Höhe der Klageforderung. Diesen Anspruch haben sie während des Rechtsstreits mit der Forderung aus der Bürgschaft an den Kläger abgetreten, so daß es nicht mehr darauf ankommt, ob eine solche Abtretung schon in § 6 des Kaufvertrages gefunden werden könnte, oder die Schadensersatzforderung kraft Gesetzes (in entsprechender Anwendung von § 571 BGB) mit der Forderung aus der Bürgschaft (§ 572 BGB) auf den Kläger übergegangen ist.

Die Revision ist demnach unbegründet, soweit sie sich gegen die Verurteilung der Beklagten richtet.

2. Die Abweisung der Widerklage begründet das Berufungsgericht damit, es stehe nicht fest, daß über die Klageforderung hinaus keine weiteren Ansprüche beständen, deren sich der Kläger berühme. Die Revision versteht diese Begründung anscheinend dahin, das Berufungsgericht habe die Widerklage abgewiesen, weil es nicht für nachgewiesen halte, daß der Kläger sich weiterer Ansprüche berühmt habe. Das ist ein Mißverständnis. Das Berufungsgericht hat in der mündlichen Verhandlung vom 26. Februar 1962 eine Erklärung des Klägers zu Protokoll ge-

- 5 -

nommen, er berühme sich keines weiteren Anspruchs gegen die Beklagte über den 30. April 1961 (auf ein Jahr nach dem ersten Auszug des Mieters L.) hinaus, hiermit werde jedoch kein Verzicht ausgesprochen. Damit war schon klargestellt, daß der Kläger sich weiterer Ansprüche als der Klageforderung berühme, durch die nur der Mietausfall bis zum 30. September 1960 ausgeglichen wurde. Im Schriftsatz vom 10. August 1962 S. 3 hat der Kläger dann ausdrücklich vorgetragen, er habe einen Anspruch von monatlich 1 113,74 DM auch noch für die Monate Oktober und November 1960, und für die folgenden Monate (während der zweiten Mietperiode des Lutz) einen Anspruch in Höhe der Differenz zwischen der von L. in der ersten Mietperiode zu zahlenden Monatsmiete von 1 113,74 DM und der von ihm in der zweiten Mietperiode zu zahlenden Monatsmiete von 650 DM. Diesen Vortrag hat auch das Berufungsgericht nicht übersehen. Das Urteil mit seiner allerdings recht knappen Begründung ist vielmehr nach deren Wortlaut nicht als Prozeßabweisung der Widerklage (mangels Rechtsschutzinteresses der Beklagten) aufzufassen, sondern als Sachabweisung, mit der Begründung, es stehe nicht fest, daß der Kläger über die Klageforderung hinaus keine weiteren Ansprüche habe. Diese Begründung trägt die Abweisung der Widerklage schon deshalb, weil das Berufungsurteil, insoweit von der Revision unangefochten, feststellt, Lutz schulde dem Kläger aus der zweiten Mietperiode (Dezember 1960 bis 8. Juni 1961) noch rund 3 400 DM Miete. Hierfür würde die Beklagte auch dann haften, wenn die Verpflichtungserklärung der Beklagten vom 31. Januar 1958 mit der Revision als Bürgschaftserklärung aufzufassen wäre. Denn nach dem letzten Absatz der "Bürgschaftserklärung" übernahm die Beklagte die Bürgschaft "für alle etwaigen Mieter nach Herrn L. bis zum 31. März 1964", mithin auch für die Mietschulden des L. aus seiner zweiten Mietperiode. Entgegen der Meinung

der Revision verbot sich deshalb für das Berufungsgericht ein der Widerklage stattgebendes Teilurteil auch für die Zeit nach dem 30. April 1961, mit dem die Haftung des L. aus § 13 des ersten Mietvertrages endete. Das Berufungsgericht war nicht genötigt, die über den eingeklagten Teilbetrag hinausgehende Forderung der Klägerin im einzelnen festzustellen.

Die Revision der Beklagten ist deshalb auch insoweit unbegründet, als sie sich gegen die Abweisung der Widerklage richtet.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Selhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Messner

Mormann