

44
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 300, 556

Zur Frage des Annahmeverzugs bei der Rückgabe von Mieträumen
nach Beendigung des Mietverhältnisses.

BGH, Urt. v. 10. Januar 1983 - VIII ZR 304/81 - OLG Frankfurt/M.
LG Wiesbaden

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Januar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Merz, Dr. Skibbe und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 15. Oktober 1981 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 304/81

URTEIL

Verkündet am
10. Januar 1983
Schnurr,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Karl S [REDACTED], H [REDACTED]weg [REDACTED] in W [REDACTED]-So [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. M [REDACTED] -

g e g e n

1. den Rechtsanwalt Hans-Joachim K [REDACTED], Ki [REDACTED]gasse [REDACTED] in W [REDACTED], als Konkursverwalter über das Vermögen der Karl Wi [REDACTED] A [REDACTED] GmbH, vormals Ha [REDACTED] Straße [REDACTED] in W [REDACTED]-B [REDACTED],
2. den unter Ziffer 1 bezeichneten Rechtsanwalt Hans-Joachim K [REDACTED] persönlich,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Am 15. August 1979 wurde über das Vermögen der Karl Wi [REDACTED] A [REDACTED] GmbH in W [REDACTED]-B [REDACTED] das Konkursverfahren eröffnet. Der Beklagte ist Konkursverwalter.

Der Kläger - zuletzt stiller Gesellschafter und Mitgeschäftsführer der Gemeinschuldnerin - verpachtete der Gesellschaft aufgrund schriftlichen Vertrages vom 1. Juni 1972 sein Grundstück Ha [REDACTED] Straße [REDACTED] in W [REDACTED]-B [REDACTED]. Mit Schreiben vom 23. August 1979 kündigte er das Pachtverhältnis fristlos wegen eines Pachtzinsrückstands für mehrere Monate. Am 24. August 1979 kündigte der Konkursverwalter den Pachtvertrag seinerseits unter Bezugnahme auf § 19 KO.

Nach Verhandlungen der Parteien über den Zeitpunkt der Räumung des Pachtgrundstücks und über die Verwertung des Anlagevermögens der Gemeinschuldnerin, fand absprachegemäß auf dem Grundstück am 15. Dezember 1979 eine Inventarversteigerung statt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 1979 kündigte der Beklagte dem Kläger an, er wolle ihm Grundstück und Schlüssel am 28. Dezember 1979 durch einen Beauftragten übergeben lassen. Der Kläger lehnte die Rücknahme am 28. Dezember 1979 nach einem Rundgang auf dem Pachtgrundstück ab, weil Gelände und Gebäude nicht ordnungsgemäß geräumt seien. Seinen Standpunkt bekräftigte er mit Anwaltsschreiben vom 3. Januar 1980.

Der Beklagte antwortete darauf am 7. Januar 1980, die Einwendungen gegen die Übergabe könnten nicht gelten, die Räume seien, wie vereinbart, zum 31. Dezember 1979 übergeben, der Kläger befände sich in Annahmeverzug. Auch bei einer erneuten Grundstücksbegehung am 10. Januar 1980 hielt der Kläger an seinem Standpunkt fest, daß das Anwesen nicht ordnungsgemäß geräumt sei und weigerte sich, die ihm von Rechtsanwalt Peter Klein, dem Sohn des Beklagten, nochmals angebotenen Schlüssel anzunehmen. Er wies den Sohn des Beklagten darauf hin, daß es nötig sei, die Räume wegen zu erwartenden Frostes zu heizen. Die Heizung war seit Weihnachten 1979 abgestellt, Heizöl war nicht genügend vorhanden. Mit Anwaltsschreiben vom 11. Januar 1980 ließ der Kläger dem Beklagten nochmals mitteilen, die stillgelegte Heizung müsse entweder in Betrieb genommen oder ihr Leitungssystem entleert werden. Der Beklagte antwortete am 15. Januar 1981, dies sei Sache des Klägers. In der Nacht vom 14. zum 15. Januar 1980 fror das nicht abgelassene Wasser in Heizkörpern und Leitungen ein.

Der Kläger, der nach weiteren vom Beklagten veranlaßten Räumungsarbeiten Ende Januar 1980 die Schlüssel für das Anwesen Ha[REDACTED] Straße [REDACTED] entgegennahm, hat im ersten Rechtszuge die Feststellung begehrt, der Beklagte sei persönlich und als Konkursverwalter über das Vermögen der Gemeinschuldnerin verpflichtet, ihm allen Schaden zu ersetzen, der ihm durch den am 14. Januar 1980 eingetretenen Frostschaden in der Hei-

zungs- und Sanitäreanlage der auf dem Pachtgrundstück befindlichen Gebäude entstanden sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten hatte Erfolg. Im zweiten Rechtszug ist der Kläger im Betrage von 77 159,79 DM im Wege der Anschlußberufung von der Feststellungs- zur Leistungsklage übergegangen und hat das Feststellungsbegehren wegen weiterer noch nicht bezifferbarer Schäden aufrechterhalten. Unter Zurückweisung der Anschlußberufung hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger Zahlungs- und Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht verneint Ersatzansprüche gegen den Beklagten als Konkursverwalter und gegen ihn persönlich. Es ist davon ausgegangen, daß das Pachtverhältnis spätestens zum 31. Dezember 1979 rechtlich beendet worden ist, über diesen Zeitpunkt hinaus aber "bis zur Rückgabe des Pachtobjekts an den Kläger" noch eine Obhutspflicht des Beklagten für das Pachtobjekt bestanden habe. Im Zeitpunkt des Schadenseintritts,

in der Nacht vom 14. zum 15. Januar 1980, sei weder die Rückgabe vollzogen gewesen noch habe der Beklagte - wozu er nach vorheriger Androhung berechtigt gewesen wäre - den Besitz an dem Pachtgrundstück aufgegeben (§§ 303, 856 Abs. 1 BGB). Andererseits habe der Kläger sich mit der Rücknahme seit dem 28. Dezember 1979 in Annahmeverzug befunden (§ 300 BGB), denn im Mieter-/Pächterkonkurs müsse gelten, daß der Vermieter/Verpächter nach Kündigung des Vertragsverhältnisses aus § 19 KO die Miet-/Pachtsache in ihrem bei Eröffnung des Konkurses gegebenen Zustand (also gegebenenfalls auch verändert, beschädigt und bei Grundstücken nicht ordnungsgemäß geräumt) auf entsprechendes Angebot des Konkursverwalters hin zurückzunehmen habe und mit Ersatzansprüchen wegen nicht erfüllter ordnungsgemäßer Rückgabe auf die Anmeldung zur Konkurstabelle verwiesen werden müsse. Habe sich der Kläger aber in Annahmeverzug befunden, so sei die Haftung des Beklagten für eine etwaige Verletzung der Obhutspflicht auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Die Vorinstanz hat gemeint, wenn der Beklagte - angesichts der unberechtigten Rücknahmeverweigerung - den Kläger unmißverständlich habe wissen lassen, daß er sich um die vom Einfrieren bedrohten Anlagen wegen Heizölmangels nicht mehr kümmern werde und es dem Kläger anheimgestellt und ermöglicht habe, seinerseits der Gefahr zu begegnen, so habe der Beklagte "nach Lage des Falles der ihm noch obliegenden Sorgfaltspflicht genügt". Selbst wenn aber eine Pflicht des Beklagten bestanden haben sollte, die mit nicht ganz unerheblichen Kosten verbundenen Schutzmaßnahmen zu er-

greifen, so sei sein dann gegebener Rechtsirrtum nicht so handgreiflich unverständlich, daß gegen ihn der Vorwurf grob fahrlässiger Schadensverursachung erhoben werden könne.

II. Die Auffassung des Berufungsgerichts hält einer Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

1. Entgegen der erstmals in der Revisionsinstanz - und in Widerspruch zu seiner Berufungserwiderung - geäußerten Ansicht des Klägers, ist das Pachtverhältnis im Zeitpunkt des Schadenseintritts beendet gewesen. Davon sind beide Vorinstanzen mit Recht ausgegangen. Zwar ist auch im Berufungsurteil nicht dargelegt worden, ob das die Rechtsfolge der fristlosen oder der auf § 19 KO gestützten Kündigung war. Dessen bedurfte es auch nicht. Mit Rücksicht auf das Verhalten der Parteien im Anschluß an die Erklärungen vom 23. und 24. August 1979 durfte das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde legen, daß Verpächter und Konkursverwalter das Pachtverhältnis übereinstimmend als beendet angesehen und alsbaldige Räumung und Herausgabe ins Auge gefaßt haben, sei es, daß der Kläger dem Beklagten im Anschluß an seine wegen des unstreitigen mehrmonatigen Pachtrückstands gemäß § 4 Pachtvertrag gerechtfertigte fristlose Kündigung eine angemessene Räumungsfrist gewährte, sei es, daß man sich auf eine Abkürzung der an sich bis zum Ende des Pachtjahres laufenden Frist der Kündigung aus § 19 KO verständigte. Jedenfalls haben die Parteien über den voraussichtlichen Räumungstermin

und die Verwertung des auf dem Grundstück befindlichen Inventars der Gemeinschuldnerin, an dem der Kläger Sicherungsrechte beanspruchte, verhandelt. Am 15. Dezember 1979 ist es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zur einverständlichen Versteigerung des Inventars gekommen. Diese gezielt auf eine sach- und interessengerechte Abwicklung des Pachtverhältnisses abzielenden Maßnahmen schließen zugleich jede Erwägung darüber aus, das Mietverhältnis sei gemäß § 568 BGB fortgesetzt worden.

2. Ist das Pachtverhältnis beendet, so schuldet der Pächter Rückgabe der Pachtsache; der Verpächter ist verpflichtet sie entgegenzunehmen. Darüber, daß im vorliegenden Falle die Rückgabe noch nicht vollzogen war und den Beklagten bis zu deren Vollzug Obhutspflichten hinsichtlich der Pachtsache trafen, besteht kein Streit.

a) Die vom Berufungsgericht vertretene Ansicht, der Beklagte könnte die ihm obliegende Obhutspflicht dadurch erfüllt haben, daß er den Kläger unmißverständlich habe wissen lassen, er, der Beklagte, werde sich um die vom Einfrieren bedrohte Anlage nicht mehr kümmern und dem Kläger anheimgestellt und ermöglicht habe, dies im eigenen Interesse selbst zu tun, teilt der erkennende Senat nicht. Vertragspflichten können nicht dadurch erfüllt werden, daß der Verpflichtete die von ihm geschuldete Leistung dem Vertragspartner aufbürdet. Einer Vertiefung bedarf dies indessen nicht, weil das Berufungsgericht außerdem gemeint

hat, eine Haftung des Beklagten sei selbst dann nicht begründet worden, wenn angenommen werden müsse - wovon für die Revisionsinstanz auszugehen ist -, es sei noch Aufgabe des Konkursverwalters gewesen, nicht ganz unerhebliche Kosten - zum Nachteil der Masse - für den Frostschutz der Heizungs- und Sanitäranlage aufzuwenden.

b) War es danach Sache des beklagten Konkursverwalters, angesichts der Gefahr des Eintritts strengen Frostes für den Schutz der vom Einfrieren bedrohten Anlage zu sorgen, so ist ihm ein objektiv pflichtwidriges Unterlassen vorzuwerfen, denn der Beklagte hat weder den für die Inbetriebnahme der Heizung notwendigen Brennstoff gekauft noch das Leitungssystem von Wasser entleert.

Während das Landgericht gemeint hat, den Beklagten treffe der Vorwurf grobfahrlässiger Pflichtverletzung, hat das Berufungsgericht das verneint und ausgeführt, einfache Fahrlässigkeit könne im vorliegenden Falle eine Ersatzpflicht des Beklagten nicht begründen, weil der Kläger sich bei Schadenseintritt mit der Rücknahme des Mietobjekts in Annahmeverzug befinden und der Schuldner während des Verzugs des Gläubigers nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten habe (§ 300 Abs. 1 BGB). Die bisher getroffenen Feststellungen tragen diese Auffassung nicht.

aa) In welchem Zustand sich die Pachtsache bei der Rückgabe befindet, ist für die Rückgabe selbst ohne Bedeutung (vgl. RG in JW 1910, 939; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl., S. 507, 508; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, 1966, § 556 Rdn. 9; Sternel, Mietrecht, 2. Aufl., S. 655; Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 556, Rdn. 11; anderer Auffassung: Soergel/ Kummer, BGB, 11. Aufl., § 556 Rdn. 14; Staudinger/Sonnenschein, BGB, 12. Aufl., 2. Bearbeitung, § 566 Rdn. 14; wohl auch MünchKomm, BGB, § 556 Rdn. 15). Diese Auffassung liegt bereits der Entscheidung des erkennenden Senats vom 23. Januar 1974 - VIII ZR 219/72 (= WM 1974, 260, 261) zugrunde. Darin ist ausgeführt, der Umstand, daß Grundstück und Räume in verwahrlostem Zustand zurückgegeben und vom Mieter angebrachte Einrichtungen nicht entfernt worden seien, begründe keinen Anspruch auf weitere Nutzungsentschädigung, sondern - allenfalls - Schadensersatzansprüche (aaO S. 261). Nach der vom Gesetz getroffenen Regelung kann der Vermieter wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und wegen Abweichung vom vertragsgemäßen Rückgabezustand zwar Schadensersatz verlangen, nicht aber die Rücknahme der Mietsache ablehnen. Dasselbe gilt bei Pacht (vgl. Senatsurteil vom 8. Dezember 1982 - VIII ZR 219/81 zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen).

bb) Was für die Rückgabe der Mietsache in beschädigtem oder verschlechtertem Zustand gilt, gilt mit graduellem, in der Natur

der Sache liegendem Unterschied auch für die Rückgabe von Grundstücken, Häusern oder einzelnen Räumen in nicht vollständig geräumtem Zustand. So wie es keine Rückgabe ist, wenn der Mieter zwar seine Sachen aus den Räumen entfernt, aber die Schlüssel behält, ist es auch keine Rückgabe, wenn er dem Vermieter die Schlüssel zwar aushändigt, seine Einrichtung aber in den Mieträumen zurückläßt (Mittelstein aaO). Im einen wie im anderen Falle läuft das Verhalten des Mieters auf eine Vorenthaltung der Mietsache hinaus. Bleiben in den Räumen dagegen nur einzelne Gegenstände zurück, ist der Vermieter mithin an der Wiederinbesitznahme nicht gehindert, so darf er die Rücknahme bei Meidung des Eintritts von Gläubigerverzug nicht verweigern (Sternel, aaO). Ersatzansprüche wegen etwaigen Aufwands für die vollständige Räumung bleiben unberührt und sichern die Interessen des Vermieters ebenso, wie Ersatzansprüche bei Rückgabe der Mietsache in beschädigtem oder verschlechtertem Zustand. Ob in diesem Sinne geräumt ist oder nicht, hängt von den konkreten Umständen ab und bedarf tatrichterlicher Feststellung und Entscheidung im Einzelfall.

Da derartige verlässliche Feststellungen im vorliegenden Falle fehlen, mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Der Umstand, daß die Verpflichtung zur Rückgabe des Grundstücks nach Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen

der Pächterin ausgelöst worden ist, ändert am Inhalt der Rückgabepflicht nichts. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Urteil des erkennenden Senats vom 6. November 1978 - VIII ZR 179/77 (WM 1978, 1413).

3. Feststellungen zur Frage, ob der Kläger in Annahmeverzug geraten ist, wären nur dann entbehrlich, wenn das Berufungsgericht zu der Überzeugung gelangen sollte, dem Beklagten sei, wie das Landgericht gemeint hat, eine grob fahrlässige Pflichtverletzung anzulasten.

Grob fahrlässige Pflichtverletzung kann, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, nicht mit einem entschuldbaren Rechtsirrtum des Beklagten über die Pflicht zum Handeln ausgeräumt werden. Seine Obhutspflicht bestand bei Gefahrentritt fort. Nach den herrschenden Witterungsverhältnissen drohte die Gefahr des Einfrierens unmittelbar. Der Beklagte wußte auch, daß sich der Kläger widersetze, das Mietobjekt in seine Obhut zu nehmen. Bei dieser Sachlage konnte kein Zweifel an der Notwendigkeit bestehen, kostengünstige aber ausreichende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Auf der anderen Seite geben die Umstände des vorliegenden Falles Anlaß zu erwägen, ob und in welchem Umfang dem Kläger ein mitursächliches Verschulden an der Schadensentstehung mit der sich aus § 254 BGB ergebenden Rechtsfolge anzulasten ist.

III. Da der endgültige Erfolg oder Mißerfolg der Revision vom Ergebnis der anderweiten Verhandlung und Entscheidung des Berufungsgerichts abhängt, war diesem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittels vorzubehalten.

Braxmaier

Wolf

Merz

Dr. Skibbe

Treier