

2036 068

Nachschlagewerk: ja
BGHZ:-----nein

BGB §§ 387, 432, 535, 741, 743, 747, 751

- a) Haben mehrere Mieter die von ihnen gemeinschaftlich gemietete Sache untervermietet, so ist der einzelne Mieter nicht berechtigt, einen seiner Beteiligung entsprechenden Teil des Untermietzinses einzuziehen (Ergänzung zum Urt.v. 11.7.1958 - VIII ZR 108/57 - IM BGB § 743 Nr. 1).
- b) Zur Frage, ob bei Untervermietung einer von mehreren Mietern gemeinschaftlich gemieteten Sache der Untermieter, dem gegen einen einzelnen der (Unter-) Vermieter eine Forderung zusteht, diese Forderung gegen die Forderung der Vermieter auf Zahlung des Untermietzinses aufrechnen kann.

BGH, Urt.v. 29. Januar 1969 - VIII ZR 20/67 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 20/67

URTEIL

Verkündet am

29. Januar 1969
Klett, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Firma K [REDACTED] & Co. Gesellschaft mit beschränkter
Haftung in R [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch
ihren Geschäftsführer Kaufmann Fritz B [REDACTED] in D [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

- 1) den Handelsvertreter Siegfried K [REDACTED],
- 2) die Kauffrau Ilse K [REDACTED] geb. T [REDACTED],
beide in R [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.h.c. [REDACTED] -

11

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. November 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagenden Eheleute hatten in den Jahren 1961/1962 Gewerberäume in Ratingen gemietet, in denen der Kläger einen Handel mit Elektrowaren betrieb. Der Kläger geriet in Vermögensverfall und stellte im Sommer 1963 seinen Geschäftsbetrieb ein. Einer seiner Lieferanten war der Kaufmann B. in Düsseldorf. Zur Sicherung der Forderungen des B. über- eignete der Kläger ihm am 29. Juni 1963 seine Büro-, Werk- statt- und Ladeneinrichtung sowie seine 3 Kraftfahrzeuge. Am 4. Dezember 1963 erwarb B. die ihm zur Sicherheit übereigneten Gegenstände für 19 200 DM. Der Kaufpreis wurde auf die B. gegenüber bestehenden Verbindlichkeiten des Klägers angerechnet. Soweit die verkauften Gegenstände im Vor- behaltseigentum standen, verpflichtete sich B., die Restkaufpreisschulden zu tilgen. In der Folgezeit kaufte B. von einigen Warengläubigern des Klägers deren Forderungen mit den bereits erwirkten Schuldtiteln auf und hieß die Voll- streckungstitel auf sich umschreiben.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Bei der Geschäftsaufgabe im Sommer 1963 gründeten B [REDACTED] und die Klägerin, die sich für die Bankschulden ihres Ehemannes verbürgt hatte, unter Fortführung des Familiennamens K [REDACTED] der Kläger eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit der Firma K [REDACTED] & Co. GmbH. Diese Gesellschaft ist die Beklagte. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 6. August 1963 notariell beurkundet. Die Beklagte wurde am 4. Dezember 1963 in das Handelsregister eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist wiederum der Handel mit Elektrowaren. Die Beklagte hatte zunächst drei Geschäftsführer, B [REDACTED], die Klägerin und einen Verwandten des B [REDACTED]. B [REDACTED] war alleinvertretungsberechtigt, die beiden anderen waren gemeinschaftlich zur Vertretung berechtigt. Die Klägerin schied, wie von vornherein vorgesehen, zum 31. März 1964 aus der Beklagten aus, nachdem B [REDACTED] im Januar 1964 ihren Geschäftsanteil übernommen hatte.

Die Beklagte hatte am 1. Juli 1963 ihren Geschäftsbetrieb in den bisher vom Kläger benutzten gewerblichen Räumen aufgenommen, die die Kläger gemietet hatten. Die Kläger vermieteten diese Räume zu dem von ihnen selbst geschuldeten Mietzins von monatlich 823 DM an die Beklagte weiter. Die Geschäfte der Beklagten wurden im wesentlichen von der Klägerin besorgt. Die Klägerin verwaltete auch die Kasse der Beklagten.

Seit dem 1. Januar 1964 entrichtete die Beklagte nicht mehr den Untermietzins. Sie erklärte die Aufrechnung in erster Linie mit Gegenansprüchen gegen die Klägerin in Höhe von 9 650,73 DM und in zweiter Linie mit Gegenansprüchen gegen den Kläger in Höhe von 60 094,16 DM. Die Ansprüche gegen die Klägerin leitet die Beklagte daraus her, daß die Klägerin in der Zeit vom 9. Juli 1963 bis 13. März 1964 unbefugt Gelder aus der Gesellschaftskasse in Höhe von 7 992,83 DM entnommen und am 30. Januar 1964 ein Darlehen zur Begleichung einer eigenen Steuerschuld in Höhe von 1 657,90 DM erhalten habe.

Gegen den Kläger glaubt die Beklagte Ansprüche aus den nunmehr auf sie umgeschriebenen Schuldtiteln im Gesamtbetrage von 10 094,16 DM und aus einer ihr von dem Kaufmann B. abgetretenen Teilforderung von 50 000 DM zu haben.

Die Kläger verlangen mit der Klage den Untermietzins, hilfsweise eine Nutzungsentschädigung aus der Überlassung der gewerblichen Räume für die Monate Januar bis einschließlich Mai 1964 in Höhe von zusammen 4 115 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Klageforderung ist unstreitig. Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung hält das Berufungsgericht für unzulässig, weil der Gläubiger der Forderung auf Mietzins oder Nutzungsentschädigung nicht dieselbe Person sei wie die Schuldner der von der Beklagten geltend gemachten Forderungen. Die Kläger als gemeinschaftliche Vermieter seien, so führt das Berufungsgericht aus, Gläubiger einer unteilbaren Forderung mit der Folge, daß die Beklagte nur an beide Kläger habe leisten können. Die Gegenforderungen der Beklagten richteten sich aber zu einem Teil nur gegen den Kläger und zu einem anderen Teil nur gegen die Klägerin.

2. Diese Auffassung enthält keinen Rechtsirrtum. Haben mehrere Personen als Teilhaber einer Bruchteilsgemeinschaft an einer Sache diese vermietet, so ist die Mietzinsforderung auf eine im Rechtssinne unteilbare Leistung gerichtet. Nach allgemeiner Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum kann der

einzelne Teilhaber vom Mieter nicht die Zahlung des Teiles des Mietzinses fordern, der seinem Anteil entspricht. Wohl steht ihm ein Anspruch auf einen entsprechenden Teil des Ertrages aus dem Mietverhältnis zu. Dieser Anspruch richtet sich aber ausschließlich gegen die anderen Teilhaber. Was der einzelne als seinen Anteil zu fordern hat, kann erst durch Abzug der auf den Mietgegenstand ruhenden Lasten und Unterhaltskosten vom Rohertrag der Mieteinnahmen ermittelt werden. Jeder Teilhaber muß sich deshalb gefallen lassen, daß die Mietzinsen von der Gemeinschaft eingezogen und zunächst für die Bestreitung der notwendigen Ausgaben verwendet werden. Das gilt nicht nur im Innenverhältnis, sondern auch im Verhältnis nach außen zu dem Mieter. An den Forderungen aus dem Mietverhältnis ist nicht jeder Teilhaber zu gleichem Anteil berechtigt (§ 420 BGB), vielmehr kann jeder Teilhaber nach § 432 BGB nur Leistung an die Gemeinschaft verlangen (RGZ 89, 176, 180; RG DR 1940, 2169; BGH Urteil vom 11. Juli 1958 - VIII ZR 108/57 - LM BGB § 743 Nr. 1 = NJW 1958, 1723).

Die Rechtsprechung hat sich in den genannten Urteilen zwar nur mit Fällen befaßt, in denen die mehreren Vermieter Miteigentümer der Mietsache waren. Für den hier vorliegenden Sachverhalt, daß die mehreren Vermieter die Mietsache gemietet haben, gilt aber nichts anderes. Auch hier entspringt der Anspruch auf den Mietzins einem den mehreren Vermietern gemeinschaftlich zustehenden Recht, nämlich dem Recht, die ihrerseits gemieteten Mieträume zu nutzen. Dieses Mietrecht ist der gemeinschaftliche Gegenstand im Sinne der §§ 743 ff BGB

Da nach § 432 BGB der Mieter nur an die Vermieter gemeinschaftlich leisten und jeder Vermieter nur die Leistung an alle fordern kann, erlischt die Mietzinsschuld nicht, wenn der Mieter nur an einen einzelnen Vermieter zahlt. Ebenso kann ein Gläubiger des einzelnen Vermieters nicht einen dem

Beteiligungsverhältnis entsprechenden Anteil an der Mietzinsforderung pfänden (OLG Köln JW 1932, 3013; Schultze-v. Lasaulx bei Soergel/Siebert BGB 9. Aufl., § 743 Anm. 2). Daraus folgt, daß der Mieter einer von mehreren Vermietern vermieteten Sache sich wegen einer Forderung gegen einen der Mieter auch nicht durch Aufrechnung gegen die Mietzinsforderung der Vermieter befriedigen kann. Die Mietzinsforderung steht zwar auch dem einzelnen Vermieter zu, doch nur in seiner Verbundenheit mit den anderen Mietberechtigten. Der Schuldner der Forderung des Mieters ist daher nicht gleichzeitig der Gläubiger der Mietzinsforderung im Sinne des § 387 BGB.

II. Die Beklagten machen geltend, die Kläger verstießen gegen Treu und Glauben, wenn sie sich darauf berufen, daß sie gemeinschaftlich Gläubiger der Mietzinsforderung seien, obwohl sie beide gegenüber der Beklagten in hohem Umfange verschuldet seien. Das Berufungsgericht läßt diesen Einwand der unzulässigen Rechtsausübung nicht durchgreifen.

Die Angriffe der Revision gegen diese Auffassung können keinen Erfolg haben.

1. Daß die Berufung des Aufrechnungsschuldners darauf, die Forderung, gegen die der Aufrechnungsgläubiger aufrechnen wolle, stehe ihm, dem Aufrechnungsschuldner, nur in Verbundenheit mit einem anderen Gläubiger zu, nicht schon grundsätzlich unzulässig sein kann, ergibt sich aus der Bestimmung des § 719 Abs. 2 BGB, wonach gegen eine Forderung, die zum Gesellschaftsvermögen gehört, der Schuldner nicht eine ihm gegen einen einzelnen Gesellschafter zustehende Forderung aufrechnen kann. Zwar sind Gesellschafter Gesamthandsgläubiger; die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Forderungen stehen den Gesellschaftern nicht als einzelnen, sondern in ihrer Verbundenheit zu. Die Teilhaber einer Gemein-

schaft sind nur zu einer Rechtsgemeinschaft an einem Gegenstand verbunden, der ihnen nach Bruchteilen zusteht. Die Interessenlage des Gläubigers eines einzelnen Gesellschafters und die des Gläubiger eines einzelnen Teilhabers ist aber die gleiche. Er ist nicht in der Lage, sich durch Aufrechnung mit seiner Forderung zu befriedigen.

2. Die Revision hält es für unbefriedigend, daß das Berufungsgericht die Aufrechnung gegen die gemeinschaftliche Forderung der Kläger ausschließt, obwohl der Beklagten, - wie zu unterstellen ist, - Ansprüche gegen beide Kläger zuständen. Die Beklagte macht indessen nicht Ansprüche gegen die Kläger als Gesamtschuldner geltend, so daß dahinstehen kann, ob in einem solchen Fall die Aufrechnung zulässig wäre. Die Beklagte will allerdings wohl vortragen, die Klägerin habe durch unbefugte Entnahmen aus der Kasse der Gesellschaft Untreue begangen. Da mit den entnommenen Beträgen Schulden des Klägers getilgt worden sein sollen, könnte der Kläger sich an den strafbaren Handlungen beteiligt oder der Begünstigung oder Hehlerei schuldig gemacht haben. Dann könnte auch gegen den Kläger ein Anspruch der Beklagten aus unerlaubter Handlung begründet sein (vgl. BGH Urteil vom 26. März 1968 - VI ZR 142/66 - BGH Warn 1968 Nr. 83). In dieser Richtung fehlt es aber an einem schlüssigen Sachvortrag der Beklagten. Sie hat mit einer Schadensersatzforderung wegen unerlaubter Handlung des Klägers die Aufrechnung gegen dessen angebliche Mietzinsforderung nicht erklärt. Das Berufungsgericht folgert aus der Aufrechnungserklärung mithin zutreffend, daß die Beklagte in erster Linie durch Aufrechnung gegenüber der Klägerin nur deren angebliche Mietzinsforderung und, soweit diese Aufrechnung nicht durchgreift, in zweiter Linie gegenüber dem Kläger nur dessen angebliche Mietzinsforderung hat tilgen wollen.

Die Revision hat in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht, die Aufrechnungserklärung der Beklagten sei dahin aufzufassen, daß sie hilfsweise in Höhe der Klageforderung sowohl ihre Ansprüche gegen die Klägerin als auch ihre Ansprüche gegen den Kläger als getilgt ansehen wolle. Das Berufungsgericht meint in einer Hilfservägung, eine solche Aufrechnung könne nicht zugelassen werden. Denn anderenfalls würde nach § 389 BGB mit dem Erlöschen der Klageforderung das Erlöschen des Gegenanspruchs gegen die Klägerin und des Gegenanspruchs gegen den Kläger, also der Untergang von Gegenansprüchen im doppelten Betrage der Klageforderung eintreten. Ob, wie das Berufungsgericht offenbar annimmt, ein solches Ergebnis zwingenden Grundsätzen des Aufrechnungsrechtes widerspräche, braucht nicht erörtert zu werden. Die Aufrechnungserklärung kann nicht in dem von der Revision angestrebten Sinn ausgelegt werden. Die Beklagte hat ausdrücklich die Rangfolge, in der sie mit ihren Forderungen aufrechnet, dahin bezeichnet, daß sie in erster Linie nur mit ihren - wiederum in der Reihenfolge angegebenen - Forderungen gegen die Klägerin und in zweiter Linie nur mit ihren Forderungen gegen den Kläger - in der angegebenen Reihenfolge - aufrechnet. Das schließt die Annahme aus, die Beklagte habe gleichzeitig eine Forderung gegen die Klägerin und eine Forderung gegen den Kläger zum Erlöschen bringen wollen.

3. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist es auch deshalb nicht angängig, eine Aufrechnung unter dem Gesichtspunkt der Wahrung von Treu und Glauben zuzulassen, weil die Kläger, wie der Beklagten bekannt ist, Ansprüche gegen die Beklagte nur in demselben Umfang haben, wie sie ihrem Hauptmieter verpflichtet sind, und deshalb den vollen Mietzins an den Hauptvermieter abführen müssen. Die Beklagte hat nach

der Feststellung des Berufungsgerichts bei der Übernahme der Gewerberäume den Umstand genutzt, daß das Hauptmietverhältnis der Kläger trotz der Aufgabe des Geschäfts des Klägers weiterlief. Die Beklagte hat sich deshalb nicht bei dem Hauptvermieter um einen Eintritt in das bestehende Mietverhältnis oder den Abschluß eines neuen Mietvertrages bemüht, sondern hat ihr Gebrauchsrecht auf dem einfacheren Wege der Untermiete erreicht. Zieht man weiter die Tatsache hinzu, daß die zwischen der Beklagten und den Klägern getroffene Vereinbarung ersichtlich dem Kaufmann B. er-möglichen sollte, als alleiniger Gesellschafter der Beklagten unter Nutzung des Familiennamens der Kläger in den früheren Geschäftsräumen des Klägers wiederum den Handel mit Elektro-waren zu betreiben und so die im Handel mit dem Kläger er-littenen Verluste auszugleichen, so liegt die Annahme nahe, daß die Parteien überhaupt stillschweigend die Aufrechnung gegen die Mietzinsforderungen so lange ausgeschlossen haben, wie die Beklagte die ihr untervermieteten Räume innehat. Jedenfalls ist die Auffassung nicht zu beanstanden, daß das Verhalten der Kläger, die von der Beklagten den Untermiets-zins fordern, ohne dessen Zahlung sie ihre der Beklagten gegenüber begründete Verpflichtung, ihr die Mieträume zur Verfügung zu stellen, nicht erfüllen können, keine unzu-lässige Rechtsausübung darstellt.

4. Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe versäumt, den Grundsatz anzuwenden, daß arglistig handelt, wer fordert, was er sofort zurückgewähren muß. Diese Rüge ist unbegründet.

a) Die von den Klägern geforderte Leistung, nämlich Zinsen oder Nutzungsentschädigung im Betrage von 4 115 M., ist nicht zurückzuzahlen. Es ist auch nicht einmal irgend-ein Betrag aus anderem Rechtsgrund von ihnen an die Beklagte

zu entrichten. Vielmehr würde, selbst wenn die Ansprüche der Beklagten begründet sind, entweder nur die Klägerin oder nur der Kläger, nicht aber würden, wie die Revision meint, sowohl der Kläger als auch die Klägerin denselben Betrag zurückgewähren müssen.

b) Die Revision meint weiter, die Gemeinschaft könne nach § 749 Abs. 1 BGB jederzeit aufgehoben werden. Nach Aufhebung ständen die anteiligen Mietzinsforderungen jedem der beiden Kläger als Einzelgläubiger zu, so daß eine Aufrechnung möglich sei. Die Kläger müßten sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als sei die Gemeinschaft aufgehoben. Diesen Erwägungen kann unter keinem der von der Revision angezogenen Gesichtspunkten gefolgt werden.

Die Revision macht einmal geltend, die Kläger selbst seien in der Lage, die streitige Mietzinsforderung zwischen sich aufzuteilen. Teilhaber sind allerdings berechtigt, die Gemeinschaft jederzeit aufzuheben. Sie können im Verhältnis zueinander auch vereinbaren, daß unter Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften über die Auseinandersetzung ein ihnen gemeinschaftlich zustehender Anspruch einem von ihnen zugewiesen wird, um es ihm zu ermöglichen, mittels dieses Anspruches eine ihn allein treffende Verbindlichkeit zu befriedigen. Es kann aber keine Rede davon sein, daß, wie die Revision meint, die Kläger verpflichtet seien, für die hier in Rede stehende vergangene Zeit die Mietzinsforderungen zwischen sich aufzuteilen, weil sie anderenfalls eine ihnen nach Treu und Glauben nicht zustehende Rechtsstellung ausnutzten. Kein Schuldner ist verpflichtet, durch Vereinbarung mit einem Dritten ein Rechtsverhältnis zu schaffen, das dem Gläubiger die Möglichkeit zur Zwangsvollstreckung bietet. Die Kläger brauchen sich also nicht

so behandeln zu lassen, als sei eine Aufhebung der Gemeinschaft im vollen Umfange oder hinsichtlich der streitigen Mietzinsforderung eingetreten.

Die Revision führt ferner an, daß auch die Beklagte als Gläubigerin eines Teilhabers dessen Anteil an der Gemeinschaft pfänden und alsdann nach § 751 Satz 2 BGB die Aufhebung der Gemeinschaft beanspruchen könne. Es stehe, so meint die Revision weiter, der Beklagten auch frei, sowohl den Anteil der Klägerin wegen der gegen sie bestehenden Forderungen als auch den Anteil des Klägers wegen der gegen ihn gerichteten Forderungen zu pfänden. Als Rechtsnachfolger beider Teilhaber wäre die Beklagte in diesem Fall nach Auffassung der Revision befugt, selbst die Aufhebung der Gemeinschaft so durchzuführen, daß die Mietzinsforderung auf die Kläger aufgeteilt und damit die Aufrechnungslage herbeigeführt werde. Ob diese Rechtsauffassung zutrifft, bedarf keiner Prüfung. Schon das Verlangen der Beklagten, so gestellt zu werden, als sei die Gemeinschaft aufgehoben, geht fehl. Die Beklagte hat die Anteile der Kläger nicht gepfändet. Die Ansicht der Revision, die von der Beklagten erklärte Aufrechnung sei der einfachste und billigste Weg zur Durchführung des Anspruches, für kostspielige und unnötig umfangreiche Klagen und Vollstreckungshandlungen fehle das erforderliche Rechtsschutzinteresse, entbehrt jeder Begründung. Zwangsvollstreckung auf Grund eines Schuldtitels ist der von der Rechtsordnung vorgeschriebene Weg zur Durchsetzung eines Anspruches. Davon kann, auch nicht unter Berufung auf Treu und Glauben, abgegangen werden.

III. Da der Klageanspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt begründet ist, war die Revision zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier