BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 22/04

Verkündet am:
9. Februar 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 566 Abs. 1

Befindet sich der Vermieter von Wohnraum dem Mieter gegenüber mit der Beseitigung eines Mangels im Verzug, so wirkt im Fall der Grundstücksübereignung die einmal eingetretene Verzugslage nach dem Eigentumsübergang in der Person des Erwerbers fort. Tritt der Schaden in diesem Fall nach dem Eigentumsübergang ein, so richten sich die Ansprüche des Mieters nicht gegen den Grundstücksveräußerer, sondern gegen den Grundstückserwerber.

BGH, Urteil vom 9. Februar 2005 - VIII ZR 22/04 - LG Hamburg
AG Hamburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 34, vom 11. Dezember 2003 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat der Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte mietete Ende Dezember 1996 eine Wohnung im Haus S. straße in H. , welches den Klägern damals gehörte. Mit Schreiben vom 1. März 2000 mahnte er bei den Klägern unter Fristsetzung die Beseitigung eines Mangels der Wohnung an. Nachdem der damalige Verfahrensbevollmächtigte des Beklagten wegen des Mangels einen Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens bei dem Amtsgericht eingereicht und die Gerichtskosten in Höhe von 132,94 € eingezahlt hatte, ging das Eigentum an dem Grundstück am 1. Juni 2000 aufgrund eines von den Klägern zuvor abgeschlossenen Kaufvertrages auf die Grundstückserwerberin über. Mit Beweisbeschluß vom 2. Oktober 2000 forderte das Amtsgericht einen

Kostenvorschuß für Sachverständigenkosten in Höhe von 345,20 € an, die der Beklagte bezahlte.

Die Kläger haben den Beklagten auf Zahlung rückständiger Miete in Anspruch genommen. Der Beklagte meint, ihm stehe gegen die Kläger ein Schadensersatzanspruch auf Erstattung der von ihm für das selbständige Beweisverfahren aufgewendeten Gerichtskosten in Höhe von 132,94 €, der Auslagen für den Sachverständigen in Höhe von 345,20 € und der Gebühren seines Rechtsanwalts in Höhe von 1.429,12 €, insgesamt 1.907,26 € zu. Er hat hilfsweise gegen die von den Klägern geltend gemachten Mietzinsansprüche aufgerechnet und weiter hilfsweise Widerklage erhoben.

Das Amtsgericht hat die Aufrechnung lediglich in Höhe eines Teilbetrages von 132,94 € (Gerichtskosten für das selbständige Beweisverfahren) für begründet erklärt und den Beklagten im übrigen zur Zahlung der rückständigen Miete verurteilt. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit seiner wegen des abgewiesenen Kostenerstattungsanspruchs von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungs- und Widerklageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Dem Beklagten stehe gegen die Kläger ein Schadensersatzanspruch gemäß § 538 Abs. 1 BGB a.F. nicht zu. Der Anspruch richte sich - weil er erst nach dem Eigentumsübergang am 1. Juni 2000 fällig geworden sei - gegen die

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Erwerberin des Grundstücks. Die Erwerberin müsse den durch das Schreiben des Beklagen vom 1. März 2000 in der Person der Kläger begründeten Verzug gegen sich gelten lassen. Als Grundstückseigentümerin schulde sie unabhängig von einem Verschulden den mängelfreien Gebrauch der Sache. Etwas anderes ergebe sich wegen der Rechtsanwaltsgebühren auch nicht im Hinblick auf die Möglichkeit zur Vorschußanforderung gemäß § 17 BRAGO; denn der Prozeßbevollmächtigte des Beklagten habe weder einen Vorschuß verlangt, noch sei dieser gezahlt worden. Zwar seien die Kläger wegen ihres Verzugs mit der Mängelbeseitigung zunächst zum Schadensersatz verpflichtet gewesen. Der Beklagte hätte aber lediglich Freistellung von dem gegen ihn gerichteten Vorschußanspruch verlangen können. Eine Umwandlung des Freihalteanspruchs in einen Geldersatzanspruch sei nicht erfolgt. Nach Beendigung des selbständigen Beweisverfahrens sei der Vorschußanspruch entfallen und die gesetzlichen Gebühren des Anwalts seien fällig geworden. Dieses Ergebnis stimme mit dem Kostenrecht überein und sei auch nicht unbillig. Zwar hätte der Beklagte das selbständige Beweisverfahren auch nach dem Eigentumsübergang gegen die Kläger weiterbetreiben können. Da aber die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens erst im nachfolgenden Hauptprozeß als notwendige Rechtsverfolgungskosten erstattungsfähig seien und der Hauptprozeß wegen des zwischenzeitlichen Eigentumswechsels gegen die Erwerberin hätte gerichtet werden müssen, hätte diese auch die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens tragen müssen. Hinsichtlich des von dem Beklagten nach Eigentumsübergang aufgrund der gerichtlichen Anforderung vom 2. Oktober 2000 gezahlten Vorschusses für die Sachverständigenauslagen richte sich der Anspruch des Beklagten gegen die Erwerberin, weil dieser Vorschuß erst nach dem Eigentumsübergang angefallen sei.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand, so daß die Revision zurückzuweisen war.

1. Das Urteil ist nicht wegen eines von Amts wegen zu berücksichtigenden Verfahrensmangels aufzuheben, obwohl es entgegen § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO - der nach § 26 Nr. 5 EGZPO auf das Berufungsverfahren anzuwenden ist, da die mündliche Verhandlung vor dem Amtsgericht nach dem 1. Januar 2002 geschlossen worden ist - weder auf die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils Bezug nimmt noch die Berufungsanträge wiedergibt.

Ein Berufungsurteil, das keine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen enthält, unterliegt im Revisionsverfahren grundsätzlich von Amts wegen der Aufhebung und Zurückverweisung, weil ihm die für die revisionsrechtliche Nachprüfung nach §§ 545, 559 ZPO erforderliche tatsächliche Beurteilungsgrundlage fehlt (Senatsurteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 122/03, WM 2004, 1403). Gleiches gilt, wenn ein Berufungsurteil die Berufungsanträge nicht wiedergibt und auch nicht erkennen läßt, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt (vgl. Senatsurteil BGHZ 154, 99).

Von der Aufhebung und Zurückverweisung kann ausnahmsweise nur dann abgesehen werden, wenn sich die notwendigen tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung hinreichend deutlich aus den Urteilsgründen ergeben und das Urteil wenigstens sinngemäß erkennen läßt, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt hat. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier vor. Der entscheidungserhebliche Sachverhalt, der durch die zulässigerweise beschränkte Revision Grundlage des Revisionsverfahrens werden konnte, ist dem Berufungsurteil in gerade noch ausreichendem Maße zu entnehmen. Da sich aus

der Darstellung in den Gründen des Berufungsurteils ergibt, daß es sich bei dem Gegenstand der Zulassung um die vom Amtsgericht aberkannte, aufrechnungsweise und im Wege der Widerklage geltend gemachte Forderung des Beklagten auf Erstattung der Kosten des Beweisverfahrens in Höhe von 1.774,32 € handelt, wird auch das Begehren des Beklagten im Berufungsverfahren deutlich, soweit es Gegenstand des Revisionsverfahrens werden konnte.

2. Zutreffend hat das Berufungsgericht einen Anspruch des Beklagten auf Schadensersatz nach § 538 Abs. 1 BGB a.F., § 536a Abs. 1 BGB wegen der ihm entstandenen Kosten für das selbständige Beweisverfahren verneint. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob vorliegend die Vorschriften des Mietrechts in der vor dem 1. September 2001 geltenden Fassung oder die neuen Bestimmungen anzuwenden sind; die hier jeweils maßgeblichen Vorschriften sind nach altem und neuem Mietrecht gleichlautend. Dem Beklagten steht gemäß § 571 Abs. 1 BGB a.F., § 566 Abs. 1 BGB wegen der Rechtsanwaltsgebühren und der Sachverständigenauslagen ein Schadensersatzanspruch nicht gegen die Kläger, sondern nur gegen die Grundstückserwerberin zu.

a) Der Erwerber eines Grundstücks tritt mit dem vollendeten Eigentumserwerb an Stelle des Vermieters in die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein (§ 571 Abs. 1 BGB a.F., § 566 Abs. 1 BGB). Der Grundstückserwerber ist hinsichtlich der mietvertraglichen Rechte und Pflichten nicht Rechtsnachfolger des Veräußerers; § 571 Abs. 1 BGB a.F. (jetzt: § 566 Abs. 1 BGB) ordnet vielmehr einen unmittelbaren Rechtserwerb kraft Gesetzes als Folge und ab dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs an. Durch den Eigentumsübergang tritt hinsichtlich der vertraglichen Ansprüche eine Zäsur ein: alle schon vorher entstandenen und fällig gewordenen Ansprüche bleiben bei dem bisherigen Vermieter, und nur die nach dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels fällig werdenden Forderungen stehen dem Grundstückserwerber zu. Ebenso

richten sich vertragliche Ansprüche des Mieters gegen den Erwerber, falls sie erst nach dem Eigentumswechsel entstehen oder fällig werden (Senatsurteile vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 168/03, NJW 2004, 851 unter II 1; vom 19. Oktober 1988 - VIII ZR 22/88, NJW 1989, 451 unter II 2 b m.w.Nachw.). Umstritten ist, ob diese Grundsätze auch dann gelten, wenn der Mieter einen Schadensersatzanspruch aus §§ 538 Abs. 1 3. Fall, 284, 286 BGB a.F. (jetzt: §§ 536a Abs. 1 3. Fall, 280 Abs. 1, 2, 286 BGB) geltend macht und der Verzug hinsichtlich der Mangelbeseitigung noch vor dem Eigentumsübergang in der Person des Grundstücksveräußerers eingetreten ist.

aa) Nach überwiegender Ansicht wirkt die einmal dem Grundstücksveräußerer gegenüber eingetretene Verzugslage nach dem Eigentumsübergang in der Person des Erwerbers fort. Tritt der Schaden in diesem Fall nach dem Eigentumsübergang ein, so richten sich die Ansprüche des Mieters nicht gegen den Grundstücksveräußerer, sondern gegen den Grundstückserwerber (Heile in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., II Rdnr. 894; Staudinger/Emmerich, BGB (2003), § 566 Rdnr. 54; Emmerich/ Sonnenschein, 8. Aufl., Miete, § 566 Rdnr. 35; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 566 Rdnr. 58; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., Rdnr. I 68, anders aber zu § 536a Abs. 1 2. Alt. BGB; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, § 571 Rdnr. 34; Derleder/Bartels, JZ 1997, 981, 985; vgl. auch LG Berlin NJW-RR 1990, 23, zur Verzugslage).

bb) Nach anderer Ansicht haftet der Veräußerer, nicht der Erwerber, wenn die Haftungsvoraussetzungen nur in der Person des Veräußerers vorliegen, auch wenn der Schaden erst nach dem Eigentumswechsel entsteht (MünchKommBGB/Häublein, 4. Aufl., § 566 Rdnr. 39; Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 566 Rdnr. 92, 94; vgl. zu

§ 536a Abs. 1 2. Fall BGB: Eckert in: Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl., Rdnr. 1313).

cc) Die erstgenannte Auslegung des § 571 BGB a.F. (§ 566 BGB) ist - zumindest für den hier in Rede stehenden Fall des bei Eigentumsübergang in der Person des Veräußerers begründeten Verzugs (§ 538 Abs. 1 3. Fall BGB a.F., § 536a Abs. 1 3. Fall BGB) - vorzuziehen. Sie sorgt für Rechtsklarheit und entspricht dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Die Auffassung der Revision, der Schadenersatzanspruch aus § 538 Abs. 1 BGB a.F. (§ 536a Abs. 1 BGB) könne sich nur gegen denjenigen richten, den ein eigenes Verschulden trifft und der den Schaden adäquat kausal verursacht hat, überzeugt nicht. § 571 BGB a.F. (§ 566 Abs. 1 BGB) ist eine mieterschützende Vorschrift. Sie bezweckt, dem Mieter gegenüber dem neuen Vermieter die Rechtsposition zu erhalten, die er aufgrund des Mietvertrages hätte, wenn der frühere Vermieter Eigentümer geblieben wäre. Gewahrt bleibt dem Mieter seine Rechtsposition aber nur dann, wenn er seinen Anspruch bei Fälligkeit der Person gegenüber geltend machen kann, die zu diesem Zeitpunkt Vermieter ist, gegen deren laufende Mietforderungen er gegebenenfalls aufrechnen kann und die ihm notfalls mit dem Wert des Grundstücks für seine Forderungen haftet (Senatsurteil vom 14. Oktober 1987 - VIII ZR 246/86, NJW 1988, 705 unter 2 b cc). Dagegen würde der Zweck des § 571 BGB a.F. (§ 566 BGB), den Mieter in seinen Rechten bei einem Eigentumswechsel nicht zu verkürzen (BGHZ 49, 350, 352), nicht erreicht, wenn eine erneute Begründung des Verzugs auch gegenüber dem Grundstückserwerber erforderlich wäre.

Entgegen der Ansicht der Revision ist eine Kostenbelastung der Erwerberin auch nicht unbillig. Zwar mag es zutreffen, daß nicht die Erwerberin, sondern die Kläger durch die Verweigerung der Mängelbeseitigung die entstandenen Verzugsschäden veranlaßt haben. Dem Erwerber ist es aber freigestellt,

sich bei Abschluß des Kaufvertrages über das Grundstück die notwendigen Informationen zu beschaffen, Haftungsrisiken abzusichern und den Veräußerer gegebenenfalls in Regreß zu nehmen (vgl. auch Derleder/Bartels, JZ 1997, 981, 985).

b) Die Rüge der Revision, die geltend gemachten Ansprüche auf Erstattung der Rechtsanwaltsgebühren seien bereits vor dem Eigentumswechsel entstanden und fällig geworden, greift nicht durch. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß der Schaden des Beklagten wegen der Rechtsanwaltsgebühren erst nach dem Eigentumswechsel eingetreten ist.

Der Gebührenanspruch des damaligen Verfahrensbevollmächtigten des Beklagten war zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs weder gemäß § 16 der seinerzeit geltenden Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung - BRAGO - (jetzt: § 8 RVG) fällig noch aufgrund einer Berechnung gemäß § 18 BRAGO (jetzt: § 10 RVG) eingefordert. Der Rechtsanwalt hätte zwar gemäß § 17 BRAGO (jetzt: § 9 RVG) einen Vorschuß fordern können. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat er aber von dieser Befugnis keinen Gebrauch gemacht. Eine Pflicht des Rechtsanwalts zur Vorschußanforderung besteht nicht. Ob und in welcher Höhe er einen Vorschuß verlangt, steht in seinem Ermessen (Gerold/Schmidt/v.Eicken/Madert, Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte, 15. Aufl., § 17 Rdnr. 14). Es war zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs des Grundstücks auch noch offen, auf welche Höhe sich der Gebührenanspruch des damaligen Verfahrensbevollmächtigten des Beklagten belaufen würde. Dem Beklagten stand im übrigen mangels einer möglichen Bezifferung auch keine entsprechende Forderung auf Freistellung gegen die Kläger zu (vgl. Senatsurteil vom 4. Oktober 2000 - VIII ZR 109/99, NJW 2001, 155 unter II 2 b; BGH, Urteil vom 30. November 1989 - IX ZR 249/88, NJW 1990, 1366 unter 1 b cc). Er hätte sie allenfalls auf Fest-

stellung ihrer Pflicht zum Ersatz aller künftig noch entstehenden Schäden bzw. ihrer Verpflichtung zur Freistellung von künftig zu beziffernden Verbindlichkeiten in Anspruch nehmen können. Ein Schadenersatzanspruch in der jetzt geltend gemachten bezifferten Höhe war mithin vor dem Eigentumsübergang nicht begründet. Zu Recht haben die Vorinstanzen daher die Gegenansprüche des Beklagten verneint.

Dr. Deppert Dr. Beyer Wiechers

Dr. Wolst Hermanns