

18

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO § 322

Zur Frage der Rechtskraftwirkung eines Räumungsurteils in einem Rechtsstreit, in dem Ansprüche gegen den zur Räumung Verurteilten daraus hergeleitet werden, daß er nicht geräumt hat (Abgrenzung zu BGHZ 43, 144).

BGH, Urt. v. 12. März 1969 - VIII ZR 97/67 - OLG Koblenz
LG Mainz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 97/67

URTEIL

Verkündet am

12. März 1969
Klett,
Justizhauptssekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Jakob S. [REDACTED] in M. [REDACTED],
An der B. [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kaufmann Otto H. [REDACTED],

2. die Erbengemeinschaft nach der am 2. Februar 1969
verstorbenen Ehefrau Klara H. [REDACTED]:

a) den Kaufmann Otto H. [REDACTED],

b) den minderjährigen Hans-Joachim H. [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch den Kläger zu 1),

sämtlich wohnhaft in K. [REDACTED], L. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 1969 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Golhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 30. März 1967 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Eheleute Bullinger vermieteten mit Vertrag vom 9. Juni 1949 an den Beklagten ein Ruinengelände. Der Vertrag hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

"...

Die Miete beträgt für den für Lager- und Verkaufsraum in Frage kommenden qm eine DM pro Monat.

...

Die Mietdauer beträgt 3 Jahre. Als Beginn gilt der Tag, mit dem die Mietzahlungspflicht beginnt.

Herr Sch. (das ist der Beklagte) erhält ein Optionsrecht auf weitere zwölf Jahre, d.h. auf seinen Antrag hin muß ihm auf weitere zwölf Jahre das Gelände unter gleichen Bedingungen zur Verfügung bleiben. ... Jeweils ein Jahr vor Ablauf des Vertrages hat der Mieter den Vermieter über die weitere Dauer der Miete durch Einschreiben in Kenntnis zu setzen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Mieter hat sämtliche Bauten und Einrichtungen auf eigene Kosten errichten zu lassen.

... Nach Ablauf der Mietzeit gehen die baulichen Einrichtungen kostenlos in das Eigentum der Vermieter über.

...

Alle weiteren Abmachungen irgendwelcher Art, sowie Änderungen dieses Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich festgelegt und von allen Partnern unterschrieben sind. ..."

Der Beklagte hat auf dem gemieteten Ruinengelände vertragsgemäß einen Flachbau von 207 qm auf eigene Kosten errichtet. Die Mietzeit begann nach der Darstellung der Kläger am 1. Dezember 1949, nach der Darstellung des Beklagten am 9. Dezember 1949.

Unstreitig hat der Beklagte wiederholt sein Optionsrecht in der vertraglich vorgesehenen Form und Frist ausgeübt, zuletzt mit Schreiben vom 9. November 1954 für die Zeit bis Ende 1956. Am 29. Dezember 1955 richtete der Beklagte an die Eheleute B [REDACTED] folgendes Schreiben:

"Für restliche Pacht für das Jahr 1955
übersende ich Ihnen anbei

DM 140.--

in Scheck a/Mainz, weitere DM 140.--
habe ich Ihrem Konto gutgeschrieben.

Wie ich Ihnen bereits mitteilte, sollten die Pachtverträge sowohl von der Finanzkasse, wie auch vom städt. Steueramt gepfändet werden. Ich habe beiden Stellen mitgeteilt, daß die Pacht bis November bezahlt sei und danach eine Verrechnung mit meinem Guthaben aus Warenlieferungen stattfinden würde.

Ich schlage Ihnen nun vor, daß jeweils die Hälfte der Pacht in Scheck bezahlt, der Rest auf meine Forderung verrechnet wird, so daß diese Forderung in ca. 3 Jahren ausgeglichen sein wird."

Hierzu trägt der Beklagte vor, die Eheleute B. seien 1954/1955 in Geldschwierigkeiten gewesen. Da man sich über eine 15-jährige Dauer des Mietverhältnisses einig gewesen sei, habe der Beklagte ihnen Warenlieferungen langfristig kreditiert mit der Abrede, daß die Lieferungen im Laufe der Zeit auf die Miete verrechnet werden sollten. Er, der Beklagte, habe infolge von Vorauszahlungen und Warenlieferungen gegen die Eheleute B. eine Forderung von 3 700 DM gehabt.

Mit notariellem Vertrage vom 11. Dezember 1956 verkauften die Eheleute B. ihr Grundstück an die Eheleute H., die Kläger in den vorhergehenden Rechtszügen. Frau H. ist während des Revisionsrechtszuges verstorben. Der Kläger und die Erben der verstorbenen Frau Hürtgen haben den Rechtsstreit fortgesetzt. Im folgenden werden die Eheleute weiter als Kläger aufgeführt.

Im Vertrage vom 11. Dezember 1956 ist vereinbart, daß die Kläger mit Wirkung vom 1. Januar 1957 im Verhältnis zu den Verkäufern B. in das Mietverhältnis mit dem Beklagten eintreten sollten. Die Kläger wurden am 20. September 1957 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 1956 und 4. Januar 1957 teilten die Kläger dem Beklagten ihre Absicht mit, möglichst bald auf dem Grundstück einen Neubau zu errichten. Nachdem Verhandlungen mit dem Beklagten wegen Zahlung eines höheren

Mietzinses gescheitert waren, kündigten die Kläger mit Schreiben vom 27. Juni 1957 das Mietverhältnis zum 30. September 1957. Gleichzeitig erhoben sie Klage vor dem Amtsgericht Mainz auf Räumung (AZ 9 C 510/57). Durch Urteil vom 14. März 1958 verurteilte das Amtsgericht den Beklagten zur Räumung und Herausgabe des gemieteten Grundstücks und gewährte ihm nach § 7 des Geschäftsraummietengesetzes eine Räumungsfrist bis zum 30. September 1958. Die Berufung des Beklagten gegen dieses Urteil wies das Landgericht Mainz durch Urteil vom 12. November 1958 zurück, gewährte ihm jedoch eine weitere Räumungsfrist bis zum 31. März 1959. An diesem Tage hat der Beklagte das Grundstück geräumt. Die Kläger errichteten daraufhin auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Bauarbeiten begannen im Juli 1959. Etwa 1 Jahr später wurden die Mieträume bezogen.

Mit der Klage verlangen die Kläger Entschädigung für die vom Beklagten in der Zeit vom 1. Januar 1958 bis 31. März 1959 gezogene Nutzung und Ersatz des Schadens, der dadurch entstanden sei, daß sie mit dem Neubau erst 1 Jahr später hätten beginnen können, als es ihnen bei rechtzeitiger Räumung des Grundstücks nach Verkündung des amtsgerichtlichen Urteils möglich gewesen wäre. Sie haben insgesamt einen Betrag von 39 123 DM nebst Zinsen verlangt.

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Das Oberlandesgericht hat den Urteilsbetrag um 130,20 DM ermäßigt, nachdem die Kläger die Klage in dieser Höhe zurückgenommen hatten.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage in vollen Umfang. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

18

Entscheidungsgründe:

Das Urteil nimmt in Übereinstimmung mit dem Landgericht an, der Beklagte sei den Klägern zur Zahlung von Nutzungsentschädigung sowie Leistung von Schadensersatz wegen Verzuges verpflichtet, weil das Mietverhältnis zwischen den Parteien spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 1957 infolge der Kündigung der Kläger mit ihrem Schreiben vom 27. Juni 1957 beendet worden sei.

I. Die Revision wendet sich in erster Linie gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kläger seien berechtigt gewesen, das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1957 durch Kündigung zu beenden. Die Angriffe der Revision können aber keinen Erfolg haben. Mit diesem Einwand ist der Beklagte durch das rechtskräftige Urteil des Amtsgerichts Mainz vom 14. März 1958 ausgeschlossen.

1.) Die Revision beruft sich zu Unrecht auf das Urteil des erkennenden Senats BGHZ 43, 144 ff für ihre Auffassung, ein auf Räumung eines Grundstücks ergangenes rechtskräftiges Urteil habe keine Rechtskraftwirkung in einem Rechtsstreit, in dem Ansprüche daraus hergeleitet werden, daß der Verurteilte nicht geräumt hat. Dem vom Senat behandelten Fall lag zugrunde, daß eine Räumungsklage rechtskräftig abgewiesen worden war. Durch ein solches Urteil war die Entscheidung über die Voraussetzung der ausgesprochenen Rechtsfolge, daß den Klägern ein Anspruch auf Räumung nicht zugestanden habe, nicht mit in Rechtskraft übergegangen, insbesondere auch nicht die Frage, ob das Mietverhältnis durch eine bestimmte Kündigung aufgelöst worden war. Im vorliegenden Fall ist dagegen durch das rechtskräftige Vorurteil als Rechtsfolge

ausgesprochen, daß die Kläger einen Anspruch auf Räumung haben. Dieser festgestellte Anspruch ist unmittelbar die Grundlage des Klagebegehrens des neuen Rechtsstreits. Der Beklagte kann daher nicht mit dem Vorbringen gehört werden, er sei zur Räumung nicht verpflichtet gewesen. Daß das im Räumungsrechtsstreit vorgreifliche Rechtsverhältnis der Kündigung nicht in Rechtskraft übergegangen ist, ist entgegen der Meinung der Revision unerheblich. Der im vorliegenden Rechtsstreit geltend gemachte Anspruch ist tatbestandsmäßig nicht auf die Kündigung gestützt, sondern allein darauf, daß der Beklagte seiner Verpflichtung zur Räumung nicht nachgekommen ist.

2.) Das Berufungsgericht meint, die Verpflichtung des Beklagten zur Räumung ab 1. Januar 1958 sei deshalb nicht rechtskräftig festgestellt, weil Ansprüche wegen des Räumungsverzuges schon von einem Zeitpunkt ab geltend gemacht würden, der vor der letzten mündlichen Verhandlung des Räumungsrechtsstreits liege. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden.

Aus der Urteilsformel ergibt sich allerdings nicht der Zeitpunkt, zu dem nach der Ansicht des Amtsgerichts Mainz und des Landgerichts Mainz der Anspruch der Kläger auf Räumung begründet war. Das liegt daran, daß zur Zeit des Erlasses der Urteile die Verpflichtung zur Räumung bereits begründet war und deshalb lediglich die Verurteilung zur Räumung ausgesprochen wurde. Die Urteilsformel kann indessen unter Heranziehung von Tatbestand und Gründen ausgelegt werden. Hier lassen Tatbestand und Entscheidungsgründe der beiden genannten Urteile nicht den geringsten Zweifel, daß als Rechtsfolge hat ausgesprochen werden sollen,

der Räumungsanspruch der Kläger sei mit Ablauf des 31. Dezember 1957 erwachsen. Für die Entscheidung des Rechtsstreits ist deshalb davon auszugehen, daß der Beklagte zu diesem Zeitpunkt das gemietete Grundstück herausgeben mußte.

II. 1.) Das Berufungsgericht billigt den Klägern für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 1958, während deren der Beklagte ihnen das herauszugebende Grundstück vorenthalten hat, einen Entschädigungsanspruch von monatlich 1 449 DM abzüglich gezahlter 207 DM, insgesamt also 3 726 DM zu, weil der ortsübliche Mietzins für das Grundstück mit dem darauf befindlichen Flachbau mindestens 7 DM je qm betragen habe.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe bei der Berechnung der Nutzungsvergütung nicht berücksichtigt, daß der auf dem Grundstück errichtete Flachbau vom Beklagten stamme. Dafür, daß der Bau in das Eigentum des Vermieters übergegangen sei, habe der Beklagte entschädigt werden sollen. Diese Auffassung der Revision ist unrichtig. Der Flachbau war nach dem Mietvertrage mit Ablauf der Mietzeit in das Eigentum der Vermieter, also der Kläger, übergegangen. Der Beklagte nutzte mithin ein den Klägern gehörendes Gebäude. Das Berufungsgericht hat deshalb zu Recht die Nutzungsentschädigung anhand des ortsüblichen Mietzinses für das bebaute Grundstück errechnet (vgl. BGHZ 44, 241).

Eine andere, hier nicht zu entscheidende Frage ist, ob der Beklagte etwa für die Überlassung des Eigentums am Flachbau eine Entschädigung zu beanspruchen hat. Nach dem Mietvertrage sollten allerdings die baulichen Einrichtungen kostenlos in das Eigentum der Vermieter übergehen. Es mag sein,

daß die Eheleute B. [REDACTED] und der Beklagte bei dieser Vereinbarung davon ausgegangen sind, der Beklagte solle die Möglichkeit haben, mittels Option die aufgewendeten Kosten gleichsam "abzuwohnen". Ob deshalb, weil der Beklagte das Recht zur Option nicht ausgeschöpft hat und die Vermieter möglicherweise eher, als bei Vertragsschluß gedacht war, das ihnen zugefallene Gebäude nutzen können, dem Beklagten ein Bereicherungsanspruch zusteht, sei es gegen die Eheleute B. [REDACTED], sei es gegen die Kläger, kann dahingestellt bleiben. Eine auf Bereicherung gestützte Forderung, mit der der Beklagte, sofern sie gegen die Kläger begründet wäre, hätte aufrechnen können, hat er nicht geltend gemacht. Es fehlt auch an jedem tatsächlichen Vorbringen zur Höhe einer Bereicherung. Daß das Berufungsgericht in dieser Hinsicht Behauptungen des Beklagten übergangen habe, trägt die Revision nicht vor.

2.) Das Berufungsgericht billigt ferner unter dem Gesichtspunkt des Verzuges den Klägern einen Schadensersatzanspruch zu. Es nimmt einmal an, die Kläger hätten mit der Errichtung des geplanten Neubaus auf dem Mietgrundstück erst 1 Jahr später beginnen können, als es bei rechtzeitiger Räumung der Fall gewesen wäre. Den hierdurch entstandenen Schaden durch Mietausfall schätzt das Berufungsgericht auf 33 100,92 DM. Das Berufungsgericht nimmt ferner an, in dem Jahreszeitraum, um den sich die Errichtung des Baues verspätet habe, seien die Baukosten um 2 165,88 DM gestiegen.

a) Die Revision wendet sich einmal gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe sich seit Erlaß des Urteils des Amtsgerichts Mainz vom 14. März 1958 in Verzug befunden. Das Berufungsgericht führt dazu aus, der Beklagte habe sich nicht darauf verlassen können, daß

das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Räumungsklage vom Landgericht abgewiesen werde. Offensichtliche Rechtsfehler enthalte das Urteil des Amtsgerichts nicht; es weiche auch nicht von der Rechtsprechung höherer Gerichte ab.

Diese Würdigung des Berufungsgerichts läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Ein Rechtsirrtum befreit von den Verzugsfolgen nur dann, wenn der Schuldner mit einer abweichenden Beurteilung durch das Gericht nicht zu rechnen brauchte. An diese Voraussetzung sind nach ständiger Rechtsprechung strenge Anforderungen zu stellen (Urteil des erkennenden Senats vom 11. April 1962 - VIII ZR 38/61 - Betrieb 1962, 698). Beharrt insbesondere ein Schuldner auf seine Leistungsverweigerung, wenn er aus einem erstinstanzlichen Urteil ersehen kann, daß der Tatsachenvortrag seinen Rechtsstandpunkt bei objektiver Beurteilung nicht stützt, so gerät er in Verzug (BGH Urteil vom 23. Juni 1954 - II ZR 69/54 - LM VVG § 11 Nr. 1). Zu Unrecht macht die Revision geltend, der Beklagte habe erst aus den ihm später zugänglich gewordenen Gründen des Urteils des Amtsgerichts ersehen können, woraus das Amtsgericht die Räumungspflicht herleitete. Der Rechtsstreit vor dem Amtsgericht war im wesentlichen darum gegangen, ob das Schreiben des Beklagten vom 29. Dezember 1955 eine wirksame Option enthalte. Das Berufungsgericht durfte deshalb annehmen, der Beklagte sei schon durch den Erlaß des Urteils darüber unterrichtet worden, daß sein Rechtsstandpunkt, er habe auf weitere 3 Jahre optiert, vom Amtsgericht nicht geteilt wurde. Daß in Anbetracht des Wortlauts des Schreibens eine solche Beurteilung nicht abwegig war, liegt auf der Hand.

b) Auch die Angriffe der Revision gegen die Höhe des Urteilsbetrages müssen scheitern.

Zu Unrecht wendet sich die Revision gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der Schaden der Kläger durch einjährigen Mietausfall betrage 33 100,92 DM. Das Berufungsgericht hat auf Grund des § 287 ZPO die Höhe des Schadens geschätzt. Die für die Schadensfeststellung maßgebenden einzelnen Erwägungen des Gerichts sind als Äußerungen freien Ermessens im Revisionsrechtszuge nur auf Überschreitung dieser Grenzen nachprüfbar, also wenn sie auf einem grundsätzlich falschen Satz beruhen oder offensichtlich unsachlich sind. Ein solcher Verstoß ist nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht hat bei seiner Schätzung unter Heranziehung eines Gutachtens zwar die im Juni/Juli 1959 erzielten Mieten zugrunde gelegt, hat aber festgestellt, daß diese Mietbeträge auch für das vorhergehende Jahr 1958/1959 Gültigkeit hatten, und berücksichtigt dabei, daß das Gutachten des Sachverständigen von der unteren Grenze der erzielbaren Beträge ausgegangen ist und die tatsächlichen Einnahmen ab Juli 1959 höher waren, als der Sachverständige zugrunde legt. Diese Erwägung lag im Rahmen des dem Berufungsgericht zukommenden freien Ermessens. Seine Schätzung hat das Berufungsgericht darüber hinaus nachgeprüft anhand der vom Finanzamt mitgeteilten Reineinnahmen der Jahre 1961 bis 1963, die zwischen rund 30 700 und 35 000 DM schwanken. Weshalb die Schätzung des Berufungsgerichts deshalb fehlerhaft sein soll, wie die Revision meint, weil im Jahre 1962 eine größere Reparatur erforderlich und die Reineinnahme in diesem Jahr geringer als sonst war, ist nicht ersichtlich. Von der erneuten Begutachtung durch einen weiteren Sachverständigen durfte das Berufungsgericht schon gemäß § 287 Abs. 1 Satz 2 ZPO nach freiem Ermessen absehen.

Die Rüge der Revision, die Schätzung des durch die gestiegenen Baukosten verursachten Schadens sei vom Berufungsgericht nicht belegt, geht fehl. Das Berufungsgericht verwendet ausdrücklich eine Auskunft des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, nach der die Baupreise für gemischt genutzte Gebäude von Mai 1958 bis Mai 1959 um 5,3 % gestiegen sind.

Was die Zinsen für die zugesprochenen Schadensbeträge betrifft, so hat das Berufungsgericht 5 % Zinsen jeweils von den monatlichen Mietzinsen von 2 758,41 DM zugbilligt, die die Kläger gezogen hätten, wenn sie das Gebäude 1 Jahr früher errichtet hätten. Diese Zinsen werden, was die Revision übersieht, nicht vom Zeitpunkt der Entstehung der Forderungen, sondern vom Zeitpunkt der gerichtlichen Geltendmachung durch Schriftsatz vom 8. Oktober 1959 verlangt. Mit der Klageerhebung war der Beklagte aber in Verzug geraten. Es handelt sich mithin um Verzugszinsen.

Das Berufungsgericht hat 5 % Zinsen zugbilligt. Ob, wie das Berufungsgericht meint, die mit der Klage geltend gemachten Forderungen Ansprüche aus beiderseitigen Handelsgeschäften im Sinne des § 352 HGB bilden, kann zweifelhaft sein. Eine Verzinsung von 5 % ist aber schon deshalb nach § 288 BGB begründet, weil die Kläger ausweislich des Schreibens der Stadtparkasse K [REDACTED] vom 13. September 1960 bei Errichtung des Neubaus mit Bankkredit gearbeitet haben.

Die Revision des Beklagten war daher zurückzuweisen.
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Mossner

Mormann

Braxmaier