

2037 095

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

BGB § 571

Die Veräußerungsmitteilung des Vermieters kann auch durch einen Prozeßschriftsatz von Anwalt zu Anwalt erfolgen.

BGH, Urt. v. 18. Januar 1966 - V ZR 113/63 - OLG Hamm (Westf.)
LG Arnsberg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_113/63

URTEIL

Verkündet am

18. Januar 1966
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Geschäftsfrau Witwe Maria B. geb. F. in
N., A. straße,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und
Dr. -

gegen

die Stadt N., vertreten durch den Stadtdirektor,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Januar 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom 9. April 1963 wird zurückgewiesen mit der Maßgabe, daß statt der Klagabweisung im übrigen der weitergehende Klaganspruch für unbegründet erklärt wird.

Die Beklagte trägt die durch ^{ihre} ~~der~~ Revision entstandenen Kosten. Die übrigen Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Stadt verpachtete 1947 an die Klägerin ein Gelände von etwa 1000 qm zur kleingärtnerischen Nutzung mit unverbindlicher Aussicht auf spätere Übertragung als Kleinsiedlerstelle. 1958 veräußerte sie das Gelände; der Erwerber erstellte darauf ein Wohnhaus.

Die Klägerin begehrt Verurteilung zur Zahlung von 1000 DM, und zwar zuletzt als Schadensersatz für entgangene Nutzung seit 1955, fürsorglich als teilweisen Ersatz für Urbarmachungskosten.

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat sie für die Zeit vom 12. Juli 1958 bis 30. September 1960 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und wegen der Höhe an das Landgericht zurückverwiesen; die darüber hinausgehende Klagabweisung wurde bestätigt.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin den abgewiesenen Ersatzanspruch für die Zeit vom 1. Oktober 1960 bis 30. September 1964 weiter. Die Beklagte, die ebenfalls Revision eingelegt hatte, sie aber zurückgenommen hat, bittet um Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Die Revision ist statthaft, weil das Oberlandesgericht sie im angefochtenen Urteil ausdrücklich zugelassen hat (§ 546 Abs. 1, 2 ZPO). Die Zulassung ist zwar mit zwei Rechtsfragen begründet, die das Berufungsgericht beide zugunsten der Revisionsklägerin entschieden hat (Anwendbarkeit der Kündigungsschutzverordnung; Haftungsbefreiung nach § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB erst vom Ende der Kündigungsfrist oder schon von ihrer Versäumung an?). Die Zulassung ist aber uneingeschränkt ausgesprochen und gilt daher uneingeschränkt (vgl. BGHZ 9, 357/59; LM ZPO § 546 Nr. 27 und Nr. 38 a). Deshalb steht der Statthaftigkeit der Revision der Klägerin nicht entgegen, daß sich ihre Begründung auf andere Rechtsfragen bezieht, nämlich solche, hinsichtlich deren die Klägerin durch die angefochtene Entscheidung beschwert ist.

2. Die Revision der Klägerin richtet sich gegen die Verneinung eines Ersatzanspruchs insoweit, als der Klägerin nach ihrem Vortrag Nutzungen in der Zeit vom 1. Oktober 1960 bis 30. September 1964 entgangen sind (Hauptklaggrund). Die Revision richtet sich nicht gegen die Verneinung eines Anspruchs auf Ersatz für aufgewendete Rodungs- und Urbarmachungskosten (Hilfsklaggrund); denn diese Kosten liegen zeitlich nach dem Klagvortrag wesentlich früher, nämlich in den allerersten Pachtjahren, und werden deshalb von dem auf die Jahre 1960/64 beschränkten Revisionsantrag nicht umfaßt; auch die Revisionsbegründung befaßt sich nur mit Fragen des Nutzungsersatzes, nicht des Aufwendungsersatzes.

II.

In der Sache ist die Revision unbegründet.

a) Soweit die Revision Zuerkennung eines Anspruchs über den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren, also den 9. April 1963, hinaus bejaht, ist ihr Erfolg schon deshalb zweifelhaft, weil insoweit eine Klagerweiterung im Revisionsverfahren in Frage steht, die unzulässig ist. Eine dahingehende Auslegung bereits des Berufungsantrags der Klägerin würde eine damalige Klage auf künftige Leistung in entsprechendem Umfang bedeuten, und für deren Zulässigkeitsvoraussetzungen (§§ 257 - 259 ZPO) ist nichts dargetan.

b) Die Revision bleibt darüber hinaus im vollen zeitlichen Umfang aus anderen Gründen erfolglos.

1. Die rechtskräftige Klagabweisung im Vorprozeß 2 C 334/59 des Amtsgerichts Neheim-Hüsten (Klage der Klägerin auf Verpachtung eines anderen Grundstücks als

Schadensersatz in Natur) stände allerdings einer Verurteilung im vorliegenden Rechtsstreit auch hinsichtlich jener weiteren vier Jahre nicht entgegen. Denn nach der zutreffenden Auffassung des angefochtenen Urteils handelte es sich dort um einen anderen Streitgegenstand (vgl. § 322 ZPO).

2. Das Oberlandesgericht verneint für einen Nutzungsersatzanspruch hinsichtlich des umstrittenen Zeitraums (1960-1964) die Passivlegitimation der Beklagten: Hauptschuldner eines derartigen Schadensersatzanspruchs sei seit dem Eigentumsübergang der Grundstückserwerber (§§ 571 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB). Von ihrer bürgerähnlichen Haftung (§ 571 Abs. 2 Satz 1 BGB) sei die Beklagte für die Zeit nach dem 30. September 1960 dadurch befreit worden, daß die Klägerin vom Übergang des Eigentums durch den Anwaltschriftsatz der Beklagten vom 27. Oktober 1959 im Vorprozeß Kenntnis erlangt habe und danach das Pachtverhältnis hätte zum 30. September 1960 kündigen können (§ 571 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Jener Vorprozeßschriftsatz besagt u.a.:

"Inzwischen ist das Grundstück an Herrn Karl H. [REDACTED] verkauft, der auch schon ein Wohnhaus errichtet hat. Der Kaufvertrag wurde am 12. Juli 1958 geschlossen."

Diese Verlautbarung stellt nach Auffassung der Revision deshalb keine Veräußerungsmitteilung im Sinne von § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB dar, weil sie nicht erkennen lasse, daß es sich um eine Erklärung von rechtlicher Bedeutung handle, und weil die damaligen Prozeßbevollmächtigten der Parteien zur Abgabe und Entgegennahme einer solchen Mitteilung nicht ermächtigt gewesen seien. Beide Bedenken sind unbegründet:

Die Veräußerungsmitteilung des § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB ist, wie andere im Gesetz vorgesehene Mitteilungen, eine geschäftsähnliche Handlung (Enneccerus/Nipperdey, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 15. Aufl. § 137 IV 2 a Anfang und a β). Die Rechtswirkung von solchen Handlungen wird im Gegensatz zu den Willenserklärungen nicht durch den Willen des Handelnden, sondern unmittelbar durch das Gesetz bestimmt; das Bewußtsein ihrer Rechtswirkungen, ja die Absicht, sie hervorzurufen, ist zwar häufig vorhanden, aber rechtlich nicht erforderlich (Enneccerus/Nipperdey aaO). Das gilt nach dem Sinn und Zweck des § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB auch für die dort geforderte Veräußerungsmitteilung im besonderen: der Vermieter soll den Mieter lediglich über die Tatsache des Eigentumswechsels ins Bild setzen, damit der Mieter die tatsächliche Möglichkeit der Überlegung hat, ob er das Mietverhältnis mit dem neuen Grundstückseigentümer fortsetzen will oder nicht; im letzteren Fall kann er sich auch für die restliche Mietdauer an den alten Vermieter halten, im anderen Fall für die Zukunft nicht mehr. Er-sichtlich will das Berufungsgericht mit der Wendung, die Mitteilung sei "abgegeben" worden, nicht nur ihren Abgang beim Rechtsanwalt der Beklagten, sondern auch ihren Zugang beim Rechtsanwalt der Klägerin und dessen inhaltliche Kenntnisnahme feststellen (der Rechtsanwalt der Klägerin ging in seinem Schriftsatz vom 3. November 1959 - Vorprozeß Bl. 38 - inhaltlich auf den Schriftsatz vom 27. Oktober 1959 ein, wenn auch in anderen Punkten). Das genügt zum Tatbestand des § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB, von der noch zu erörternden Vertretungsfrage abgesehen (vgl. Enneccerus/Nipperdey aaO § 207 II 2). Entgegen der Meinung der Revision war dazu nicht erforderlich, daß die Äußerung nach ihrem Inhalt und ihren Begleitumständen keinen Zweifel daran lasse, sie erfolge als eine Erklärung von rechtlicher Bedeutung, d.h. um den Mieter

von dem Eigentumsübergang förmlich zu unterrichten, damit dieser sich auf die neue Rechtslage einstelle, daß der Zusammenhang den Gedanken aufkommen lasse, es könnte sich um eine Erklärung von rechtsgeschäftlicher Bedeutung gegenüber der anderen Partei handeln, auch nicht, daß der Äußernde die Erwähnung als "Mitteilung" an die andere Partei wollte.

Entgegen der in der Revisionsverhandlung vertretenen Meinung der Klägerin fordert § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB auch nicht, daß die Mitteilung auf die ihr vom Gesetz beigelegten Rechtsfragen hinweist. Ein solches Erfordernis folgt weder aus dem insoweit eindeutigen Wortlaut des Gesetzes, noch ist dafür ein durchgreifendes sachliches Bedürfnis zu erkennen. Im vorliegenden Fall bestand übrigens ein solches Bedürfnis umso weniger, als der unmittelbare Mitteilungsempfänger eine juristisch vorgebildete Person war.

Auch der Umstand, daß die Äußerung nicht unmittelbar von Partei zu Partei, sondern von Anwalt zu Anwalt erfolgte, steht der Bejahung des Tatbestandes des § 571 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht entgegen. Allerdings sind auf geschäftsähnliche Handlungen die Vorschriften über Stellvertretung entsprechend anzuwenden, sofern sich nicht aus dem Gesetz und der Natur der betreffenden Handlung ein anderes ergibt (Ennecerus/Nipperdey, § 207 II 3). Diese entsprechende Anwendbarkeit gilt insbesondere für Mitteilungen (vgl. RGZ 58, 342, 346 sowie Ennecerus/Nipperdey aaO zu und in Fußnote 14). Das bedeutet für den vorliegenden Fall, daß der absendende Anwalt zur Abgabe und der empfangende Anwalt zur Entgegennahme der Mitteilung an Stelle ihrer Partei befugt gewesen sein müssen. Aber eine solche Befugnis auf Absender- wie auf Empfängerseite hat der Tatrichter bejaht, wie

aus dem Zusammenhang der Urteilsgründe zu entnehmen ist (er bezeichnet die Mitteilung EU S. 10 oben ausdrücklich als eine solche der Beklagten). Das entspricht auch der Aktenlage; denn beide damaligen Anwälte hatten Prozeßvollmacht in uneingeschränktem Umfang (der Rechtsanwalt der Klägerin insbesondere auch zur "Entgegennahme von Zustellungen"; vgl. Vorprozeßakten Bl. 4 und 9), und eine solche Prozeßvollmacht ermächtigt grundsätzlich auch zu Rechtshandlungen nichtprozessualer Art, wenn sie mit der Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung des Prozesses zusammenhängen (vgl. RGZ 50, 138, 143/44; BGHZ 31, 206, 209, sowie Schuster in Anm. dazu bei LM ZPO § 81 Nr. 3). Soweit die Revision die Tatsache der Bevollmächtigung sollte in Abrede stellen wollen, würde sie sich in unbeachtlicher Weise gegen eine tatrichterliche Feststellung wenden. Es kommt deshalb nicht mehr darauf an, daß Rechtsanwälte die erhaltenen Prozeßschriftsätze erfahrungsgemäß an ihre Parteien weitergeben, so daß diese auch persönlich von den Schriftsatzinhalten Kenntnis zu bekommen pflegen.

3. Außer der hiernach ohne Rechtsirrtum verneinten Haftung auf Grund des Pachtverhältnisses ist eine Schadensersatzhaftung in dem von der Revision erstrebten Umfang auch aus unerlaubter Handlung denkbar. Das Berufungsgericht nimmt allgemein Bezug auf das klagabweisende Urteil des Landgerichts, und dieses hat (S. 4 = GA 53) gegenüber einer Haftung aus unerlaubter Handlung die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung durchgreifen lassen, weil die Klägerin durch den Schriftwechsel zwischen den Parteien schon im November 1958 von der Weggabe des Grundstücks an einen Dritten und damit von dem Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen (nämlich der Beklagten) Kenntnis erlangt und die Klage erst mehr als drei Jahre später, nämlich am 30. Dezember 1961 eingereicht habe (§ 852 BGB). Wieso diese Kenntnis

insoweit erst später eingetreten sein soll, als eine Amtspflichtverletzung der Beklagten (§ 839 BGB) in Betracht kommen könnte (so die Klägerin auf S. 8 ihrer Berufungsbegründung GA 73), ist nicht erkennbar. Auch ein im Erheben der Einrede liegender Verstoß gegen Treu und Glauben (Klägerin aaO) ist nicht substantiiert vorgebracht. Die Revision erhebt insoweit keine Rüge.

4. Da auch ein sonstiger Rechtsirrtum des Berufungsgerichts zum Nachteil der Revisionsklägerin nicht ersichtlich ist, erweist sich ihre Revision als unbegründet.

Lediglich in formaler Hinsicht war das angefochtene Urteil von Amts wegen dahin klarzustellen, daß insoweit, als der Klaganspruch dem Grunde nach nicht gerechtfertigt ist (nämlich hinsichtlich des Nutzungsersatzanspruchs für die Zeit nach dem 30. September 1960 und hinsichtlich des Aufwendungsersatzanspruchs in vollem Umfang), keine Klagabweisung, sondern die bloße Unbegründetheit auszusprechen war. Denn es handelt sich nicht um einen quantitativ abgrenzbaren Teil des auf 1000 DM lautenden Klagbegehrens, sondern nur um die Verneinung eines Teils der Klaggründe. Es ist nicht undenkbar und daher als im Sinne des Klagantrags gelegen anzusehen, daß sich auch der inhaltlich beschränkte Revisionsantrag summenmäßig bis zur vollen Höhe von 1000 DM erstreckt. Für solche Fälle hat allerdings RG WarnRspr 1939 Nr. 71 Klagabweisung als rechtlich unbedenklich bezeichnet, aber mit dem Zusatz, der Wortlaut des Urteilsspruchs dürfe nicht irreführen; RGZ 131, 343, 346 bejaht teilweise Klagabweisung unter Berufung auf RGZ 97, 25, 29, wo jedoch nur von "Einschränkungen" des Grundurteils die Rede ist und betont wird, es handle sich noch um keine "endgültige ziffernmäßige" Abweisung der Klage; auch BGH LM ZPO § 304 Nr. 12 vermeidet insoweit

das Wort Klagabweisung und spricht stattdessen von Einschränkung des Urteilsspruchs auf einen Klaggrund und Ausscheidung eines andern. Der Senat hält es mit Rosenberg (Zivilprozeßrecht, 9. Aufl. § 55 III 3 c ~~o~~ Ende) nicht für richtig, in solchen Fällen die Klage im Grundurteil zum Teil abzuweisen. Vielmehr ist bloß die Unbegründetheit der Klage auszusprechen, allerdings zweckmäßig (auch) in der Urteilsformel.

Mit dieser Maßgabe war die Revision der Klägerin als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97, 515 Abs. 3, 566 ZPO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

Schreibfehlerberichtigung

BGH, Urteil vom 18. Januar 1966 - V ZR 113/63 -
Leitsatz zu § 571 BGB

Auf Seite 7, erster Absatz, Zeile 4 des Urteils muß
es statt "... beigelegten Rechtsfragen hinweist. ..."
richtig heißen: ".... beigelegten Rechtsfolgen hin-
weist."

Bundesgerichtshof
- Geschäftsstelle -