

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 170/96

Verkündet am:
9. Dezember 1998
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 398, 557, 573

- a) Kommen bei einer Sicherungsabtretung an eine Bank für die abgetretene Forderung mehrere Anspruchsgrundlagen in Betracht, die - bei nur einmaliger Leistungsverpflichtung des Schuldners -, wirtschaftlich auf den gleichen Erfolg gerichtet sind, so handelt es sich grundsätzlich um eine umfassende Abtretung. Soll diese auf eine bestimmte Anspruchsgrundlage beschränkt werden, ist das allenfalls mit Zustimmung des Schuldners rechtlich möglich.
- b) Wenn der Eigentumswechsel an einem Grundstück lediglich Folge der Übertragung von Gesellschaftsanteilen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist, ist in bezug auf Voraussetzungen der Gesellschaft über Mietzinsen oder Nutzungsent-schädigungen (§ 557 BGB) die Vorschrift des § 573 BGB nicht anwendbar.

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Zysk, Dr. Hahne, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Teilend- und Grundurteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 17. Mai 1996 aufgehoben, soweit zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.

Die Berufung der Klägerinnen gegen das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 9. Dezember 1994 wird zurückgewiesen.

Die Klägerinnen tragen samtverbindlich die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen verlangen von den Beklagten u.a. Entschädigung wegen verspäteter Räumung von diesen angemieteter Gewerberäume im Anwesen N., U.straße 52.

Die Anmietung erfolgte am 1. Dezember 1981 von der damaligen Eigentümerin, einer AG, und zwar schlossen die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1, deren Komplementärin die Beklagte zu 2 ist, sowie die Beklagte zu 3 mit der AG zwei gleichlautende Mietverträge, die bis Ende 1991 befristet waren mit einer Verlängerungsklausel von jeweils zwei Jahren, sofern nicht mit einer Frist von drei Jahren gekündigt werde.

Durch Zuschlagsbeschuß vom 15. August 1989 ging das Eigentum an dem Mietobjekt auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im folgenden: GbR) F./B.-G. über. Den Gesellschaftsanteil des F. (97 %) erwarb am 15. Dezember 1989 die St. GmbH. Deren Geschäftsführer schloß am 19. Dezember 1989 im Namen der GbR mit der Dt. H.-Bank eine schriftliche Abtretungsvereinbarung, die auszugsweise lautet:

Der Eigentümer tritt hiermit seine sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Rechte und Ansprüche aus bzgl. des o.a. Objektes abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Miet-/Pachtverträgen, insbesondere die Ansprüche auf Miet-/Pachtzahlungen an die Bank ab.

Diese Erklärung gilt zugleich für sämtliche evtl. Rechtsnachfolger des Eigentümers.

Die Bank ist berechtigt, diese Abtretung den jeweiligen Mietern/Pächtern anzuzeigen und Zahlung an die Bank direkt zu verlangen.



...

Eigentümer und Darlehensnehmer erkennen für sich und ihre Rechtsnachfolger an, daß die vorbezeichnete Abtretung zur Sicherung für die Forderungen und Ansprüche der Bank gegen Eigentümer und/oder Darlehensnehmer zu dienen hat, ...

Mit Schreiben vom 27. September 1990 ließ F. die Beklagten zu 1 und 3 auffordern, den Mietzins wieder an ihn zu zahlen, da er von der Anteilsübertragung auf die St. GmbH zurückgetreten sei. Letztere kündigte die Mietverhältnisse mit den Beklagten zu 1 und 3 mit Schreiben vom 7. November 1990 fristlos, weil für die Monate Oktober und November des Jahres kein Mietzins entrichtet worden war. Mit Schreiben vom 28. Dezember 1990 forderte die Dt. H.-Bank unter Offenlegung der Sicherungszession die Beklagten zu 1 und 3 auf, Mietzinsen für das Objekt ausschließlich an sie zu zahlen.

In der Folge kam es zu Räumungsprozessen der GbR gegen die Beklagten zu 1 und 3. Die Beklagte zu 1 wurde rechtskräftig verurteilt; im Verfahren gegen die Beklagte zu 3 wurde die Hauptsache für erledigt erklärt, nachdem sie am 11. Januar 1993 geräumt hatte. Die Beklagte zu 1 räumte am 16. Juni 1993. Im Gesellschafterkreis der GbR traten Veränderungen ein. Der Gesellschaftsanteil der St. GmbH wurde am 31. Dezember 1990 auf die TVG GmbH und sodann am 11. Dezember 1992 auf die Klägerin zu 1 übertragen, derjenige der Gesellschafterin B.-G. im Jahre 1992 auf die Klägerin zu 2.

Für die Zeit zwischen Kündigung und Räumung entrichteten die Beklagten zu 1 und 3 Nutzungsentgelte in Höhe des

vereinbarten Mietzinses (monatlich 113.903,97 DM bzw. 105.793,04 DM).

Mit der Klage machten die Klägerinnen geltend, daß der Nutzungswert der von den Beklagten gemieteten Räume in dem Zeitraum zwischen Kündigung und Räumung höher gewesen sei als der vereinbarte Mietzins. In Höhe der Differenz haften die Beklagten gemäß §§ 987, 989 BGB. Die diesbezüglichen Ansprüche seien von der Abtretung vom 19. Dezember 1989 nicht erfaßt; abgetreten seien die Ansprüche aus den Mietverhältnissen, nicht aber Entschädigungs- bzw. Schadensersatzansprüche für die Zeit nach Beendigung der Mietverhältnisse. Ferner hätten die Beklagten von ihnen vorgenommene Einbauten am Mietobjekt nicht entfernt, so daß sie auch insoweit Schadensersatz schuldeten. Insgesamt beantragten die Klägerinnen, die Beklagten zu 1 und 2 samtverbindlich zur Zahlung von 6.050.667,79 DM nebst Zinsen an sie als Gesamtgläubiger zu verurteilen, die Beklagte zu 3 entsprechend zur Zahlung von 4.476.035,30 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht wies die Klage ab. Mit der Berufung verfolgten die Klägerinnen ihre Ansprüche weiter. Das Oberlandesgericht bestätigte das landgerichtliche Urteil insoweit, als es Ansprüche der Klägerinnen wegen nicht entfernter Einbauten abgewiesen hat. Die Ansprüche auf Ersatz von Gebrauchsvorteilen für die Zeit zwischen Kündigung und Räumung erklärte es dem Grunde nach für gerechtfertigt und verwies die Sache insoweit an die Vorinstanz zurück.

Hiergegen legten beide Parteien im Umfang ihres Unterliegens Revision ein. Der Senat hat lediglich die Revision der Beklagten zur Entscheidung angenommen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten hat Erfolg, weil den Klägerinnen die Befugnis fehlt, die Ansprüche, die das Berufungsgericht dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt hat, geltend zu machen.

1. Nach den Darlegungen des angefochtenen Urteils sind die Klägerinnen im Jahre 1992 im Wege der teils mehrfach erfolgten Übertragung von Gesellschaftsanteilen der GbR, die das Eigentum an dem Mietobjekt im August 1989 durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben hat, in die Vermieterstellung der mit den Beklagten im Jahre 1981 abgeschlossenen Gewerberaummietverträge eingerückt. Die diesbezüglichen Ausführungen sind rechtsbedenkenfrei (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 138, 82) und werden auch von keiner Seite angegriffen.

2. Zur Aktivlegitimation der Klägerinnen im Hinblick auf die Sicherungszession vom 19. Dezember 1989 hat das Berufungsgericht ausgeführt: Die Klägerinnen seien befugt, Entschädigung wegen verspäteter Räumung zu fordern, weil die diesbezüglichen Forderungen nicht abgetreten worden seien. Nach der Abtretungsvereinbarung seien sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Rechte und Ansprüche aus den abgeschlossenen Mietverträgen, insbesondere die Ansprüche auf Miet- und Pachtzinszahlungen, an die Bank abgetreten worden. Damit umfasse die Abtretung nur die sich aus den

Mietverträgen ergebenden Ansprüche auf Mietzinszahlungen und anstelle der Mietzinszahlungen tretende Ansprüche sowie alle sonstigen sich aus den Mietverträgen ergebenden Forderungen. Die von den Klägerinnen geltend gemachte Forderung aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis bzw. die Schadensersatzforderung wegen Verzugs sei von der Abtretung nicht erfaßt.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

a) Eine beschränkte Abtretung, wie sie das Berufungsgericht angenommen hat, wäre allenfalls mit Zustimmung der Beklagten rechtswirksam gewesen. Eine solche Zustimmung ist nicht festgestellt; es handelte sich im übrigen um eine stille Sicherungszession, die schon ihrer Natur nach dem Schuldner zunächst nicht einmal mitgeteilt wird.

In der Abwicklungsphase eines Mietverhältnisses über Räume nach erfolgter Kündigung bis zur Rückgabe des Mietobjekts entstehen dem Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung des Besitzes vertragliche Ansprüche auf Nutzungsentgelt aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. BGHZ 104, 285, 290), wobei anstelle des vereinbarten Mietzinses als Entschädigung der Mietzins verlangt werden kann, der für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Diese Ansprüche sind auch nach Auffassung des Oberlandesgerichts mit abgetreten worden, weil sie an die Stelle der Mietzinszahlungen getreten sind.

Als in Anspruchskonkurrenz dazu stehend sieht das Berufungsgericht Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987, 990 BGB) an, die nach seiner Beurteilung

nicht mit abgetreten worden sind und die es, wie es in den Entscheidungsgründen heißt, "in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Anrechnung des gezahlten Entgelts" als dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt hat. Ob eine solche Anspruchskonkurrenz gegeben ist, ist umstritten; teilweise wird Spezialität des § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB angenommen (zum Meinungsstand vgl. Wolf/Eckert Handbuch des gewerblichen Miet- Pacht- und Leasingrechts 7. Aufl. Rdn. 1139 ff.). Die Frage kann vorliegend offenbleiben; jedenfalls wären die Ansprüche in beider Hinsicht auf den gleichen wirtschaftlichen Erfolg gerichtet (vgl. BGH, Urteil vom 23. Januar 1974 - VIII ZR 219/72 - WM 1974, 260, 261) und müßten vom Schuldner nur einmal erfüllt werden.

Bei einer Anspruchskonkurrenz ist die auf einen Anspruch beschränkte Abtretung nach herrschender Ansicht, die der Senat teilt, allenfalls mit Zustimmung des Schuldners möglich (vgl. Palandt/Heinrichs BGB 57. Aufl. Rdn. 10; Staudinger/Kaduk BGB 12. Aufl. Rdn. 8; weitergehend gegen jede Teilabtretung MünchKomm/Roth 3. Aufl. Rdn. 86; Soergel/Zeiss BGB 12. Aufl. Rdn. 6 - jeweils zu § 398; Larenz Schuldrecht AT 14. Aufl. § 14 IV S. 268; Arens AcP 170, 392, 412; Georgiades Anspruchskonkurrenz - 1967 - S. 179 f.). Durch eine solche beschränkte Abtretung, die nur selten dem Willen der Vertragspartner entsprechen wird, würde nämlich eine Gesamtgläubigerschaft entstehen, die zur Folge hätte, daß der Schuldner Gefahr liefe, wegen desselben Sachverhalts von verschiedenen Gläubigern verklagt zu werden. Auch Gesamtgläubigerschaft an derselben Forderung kann ohne Mitwirkung des Schuldners vertraglich nicht begründet werden (vgl. BGHZ 64, 67).

b) Die Auslegung der Abtretungsvereinbarung vom 19. Dezember 1989 durch das Berufungsgericht, die den vorstehend aufgezeigten rechtlichen Gesichtspunkt nicht berücksichtigt, ist schon aus diesem Grunde rechtsfehlerhaft; wie die Revision zu Recht rügt, verletzt sie die Auslegungsregel, daß die Parteien im Zweifel dasjenige wollen, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung rechtswirksam ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht (vgl. Senatsurteil vom 15. November 1995 - XII ZR 72/94 - BGHR BGB § 157 Auslegungsregeln 1). Da es insoweit keiner weiteren tatsächlichen Feststellungen bedarf, kann der Senat die Auslegung selbst vornehmen.

Die Abtretung erfaßt zunächst nicht nur die Rechte auf Mietzinszahlungen während des Bestands der Mietverhältnisse mit den Beklagten, sondern auch die Rechte, die in der Abwicklungsphase zwischen Kündigung und Räumung aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB entstehen und an die Stelle des vertraglich vereinbarten Mietzinses treten. Nicht selten - wie auch im vorliegenden Fall - stellt sich erst nach langwierigen Rechtsstreitigkeiten heraus, ob Kündigungen wirksam sind, so daß in der Zwischenzeit die Nutzung durch einen anderen Mieter und die Erzielung entsprechender Einnahmen durch den Eigentümer nicht möglich sind. Sinn und Zweck einer Sicherungszession von Mietzinsen an eine Bank entspricht es daher regelmäßig, daß insbesondere auch etwaige Ansprüche aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB miterfaßt sein sollen. Anhaltspunkte dafür, daß im vorliegenden Fall etwas anderes gewollt war, bestehen nicht. Im Gegenteil spricht die tatsächliche Handhabung für eine Einbeziehung: Die Dt. H.-Bank hat die Zession zu einem Zeitpunkt offengelegt, als

die ihr bekannten Kündigungen bereits ausgesprochen waren. Die Empfangszuständigkeit der Bank für die nachfolgenden Nutzungsentgelte haben die Klägerinnen nicht in Zweifel gezogen, sondern ihre Ansprüche von vornherein ausdrücklich auf die §§ 987, 990 BGB gestützt.

Es deutet nichts darauf hin, daß sich die Partner der Abtretungsvereinbarung bei deren Abschluß bewußt waren, daß in der Abwicklungsphase neben Ansprüchen auf vertraglicher Grundlage (§ 557 Abs. 1 Satz 1 BGB) auch solche aus allgemeinen Rechtsvorschriften (insbesondere aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis und ungerechtfertigter Bereicherung) in Betracht kommen. Infolgedessen entbehrt die Annahme, daß insoweit überhaupt eine Trennung vorgenommen werden sollte, schon der tatsächlichen Grundlage. Eine solche Trennung hätte, wie ausgeführt, Gesamtgläubigerschaft und damit das Recht des Schuldners zur Folge, befreiend auch an den Abtretenden zu leisten. Derartiges würde offensichtlich dem Zweck einer Sicherungszession an eine Bank zuwiderlaufen. Der Wortlaut der Vereinbarung bringt mit Formulierungen, wie Abtretung der "sämtlichen" gegenwärtigen und zukünftigen Rechte und Ansprüche sowie "insbesondere" der Ansprüche aus Miet-/Pachtzahlungen zum Ausdruck, daß der Umfang der Abtretung so weitgehend wie möglich sein sollte. All dies rechtfertigt den Schluß, daß alle auf der Nutzung des Objekts durch Dritte beruhenden Ansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, auf die Bank übergehen sollten. Eine Mitwirkung der Beklagten aufgrund der oben zu a) dargelegten Grundsätze war daher nicht erforderlich. Soweit in der Revisionsverhandlung die Möglichkeit einer quantitativen Aufspaltung in der Weise angesprochen wurde, daß der An-

spruch aus § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB nur in Höhe des vereinbarten Mietzinses abgetreten worden sei, während ein überschießender Anteil aufgrund von Hs. 2 der Vorschrift (ortsübliche Vergleichsmiete) beim Abtretenden habe verbleiben sollen, fehlt jeder Anhalt für einen dahingehenden Vertragswillen. Weder gibt der Inhalt der Abtretungsurkunde dafür etwas her noch sind im Prozeß dafür sprechende Umstände vorgetragen worden (§ 561 ZPO). In Anbetracht der Interessenlage bei einer Sicherungszession hätte es sich auch um einen ungewöhnlichen Vorgang gehandelt.

c) Eine Sicherungsabtretung berührt zwar regelmäßig nicht die Befugnis des Abtretenden, die übertragenen Rechte gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Im Falle der offenen Abtretung kann der Abtretende aber nicht Zahlung an sich selbst, sondern nur an den Abtretungsempfänger verlangen. Der von vornherein offenen Abtretung steht die später offengelegte insoweit gleich (vgl. BGH Urteil vom 22. Dezember 1988 - VII ZR 129/88 - NJW 1989, 1932, 1933 m.w.N.). Hier handelte es sich um eine stille Zession, die mit Schreiben der Bank vom 28. Dezember 1990 offengelegt wurde. Die Klägerinnen verlangten mit der Ende 1993 erhobenen Klage Zahlung an sich selbst; sie stützten ihre Rechtsverfolgung nicht etwa auf eine Ermächtigung seitens der Bank, sondern nahmen ausdrücklich eigene Rechte aus §§ 987, 990 BGB in Anspruch. Dem steht, wie ausgeführt, die umfassende Abtretungsvereinbarung vom 19. Dezember 1989 entgegen. Das angefochtene Urteil kann schon deswegen keinen Bestand haben; auf sonstige dort behandelte Gesichtspunkte kommt es nicht an.

3. Die Entscheidung des Oberlandesgerichts kann auch nicht teilweise aufgrund einer zumindest entsprechenden Anwendung des § 573 BGB aufrechterhalten werden. Nach dieser Vorschrift ist ein Grundstückserwerber an Vorausverfügungen des früheren Eigentümers über Mietzinsen, deren Fälligkeit in die Zeit nach dem Eigentumsübergang hineinreicht, in bestimmtem Umfang nicht gebunden. Hier kämen insoweit die Zeiträume in Betracht, die nach dem Eigentumserwerb der Klägerinnen an dem Mietobjekt liegen. Eine auch nur entsprechende Anwendung des § 573 BGB ist jedoch nicht gerechtfertigt.

Gegen die Anwendung der Vorschrift spricht, daß es sich hier nicht um einen Eigentumsübergang auf Außenstehende handelte, sondern um einen internen Vorgang im Bereich der GbR, in deren Namen auch die Vorausverfügung vorgenommen worden ist. Der Erwerb der gesamthänderischen Mitberechtigung an dem Eigentum am Mietobjekt war gesetzliche Folge des Erwerbs der Mitgliedschaft an der GbR, weil das Vermögen einer solchen Gesellschaft auch bei einem Mitgliederwechsel stets dem jeweiligen Gesellschafterkreis zugeordnet bleibt (vgl. BGH, Urteil vom 2. Oktober 1997 - II ZR 249/96 - WM 1997, 2220, 2222). Wer aber durch den Erwerb eines Gesellschaftsanteils in eine GbR eintritt, rückt als Einzelrechtsnachfolger des übertragenden Gesellschafters voll in dessen Rechtsstellung ein (vgl. MünchKomm/Ulmer 3. Aufl. § 719 Rdn. 32 ff.). Die Klägerin zu 2 ist Rechtsnachfolgerin der Gesellschafterin B.-G., die der Gesellschaft angehörte, als die Vorausverfügung vorgenommen wurde. Bei der Klägerin zu 1 hat zuvor eine Übertragung des Gesellschaftsanteils der St. GmbH auf die TVG GmbH stattge-

funden; dies ändert aber nichts daran, daß sie sich ebenso wie die Klägerin zu 2 die Vorausverfügung der GbR in der seinerzeitigen Zusammensetzung zurechnen lassen muß. Ebenso wie beide Klägerinnen für die offenbar vor ihrem Beitritt von der GbR aufgenommenen Kreditverbindlichkeiten haften, sind sie auch an die zu deren Sicherung vorgenommene Vorausabtretung gebunden.

4. Der Senat kann abschließend entscheiden, da weitere tatsächliche Feststellungen nicht erforderlich sind. Soweit Ansprüche der Klägerinnen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt worden sind, ist die Klage unbegründet. Im Ergebnis ist das klageabweisende Urteil erster Instanz wiederherzustellen.

Blumenröhr

Zysk

Hahne

Sprick

Weber-Monecke