

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 547, 547a, 276 BGB

1. In einer Vereinbarung, durch die ein Dritter (hier der Untermieter) Einrichtungen, mit denen der Mieter die von ihm gemietete Wohnung versehen hatte, entgeltlich erwirbt, kann gleichzeitig die Abtretung des Anspruchs des Mieters gegen den Vermieter auf Duldung der Wegnahme der Einrichtungen liegen.

2. Verweigert der Vermieter schuldhaft endgültig und ernsthaft die Wegnahme von Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hatte, obwohl er sie zu dulden verpflichtet war, so kann er sich aus dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung schadenersatzpflichtig machen.

BGH, Urteil vom 18.11.1968; Az.: VIII ZR 189/66

Tenor:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 1. Juli 1966 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Tatbestand:

Der im Frühjahr 1955 verstorbene A Z hatte das Hausgrundstück K, U Straße ... von der Beklagten gemietet. Mit deren Zustimmung untervermietete er die Wohnung im 2. Obergeschoß dieses Hauses ab 15. Januar 1955 an den Kläger. Durch schriftlichen Vertrag vom 1. März 1955 verkaufte Z. an den Kläger einen Gasbadeofen, eine Badewanne, ein Waschbecken, einen Wandschrank und eine komplette Etagenheizung für den Preis von 1.800 DM. Mit diesen Gegenständen, die Z. angeschafft hatte, war die an den Kläger untervermietete Wohnung versehen. Wie in dem Vertrage vom 1. März 1955 vermerkt war, hatte Z. von der Beklagten die infrage stehende Wohnung ohne jegliche Installationen zur Verfügung gestellt erhalten.

Nach dem Tode des Z. bemühte sich der Kläger, unmittelbar mit der Beklagten einen Mietvertrag abzuschließen. Auf ein im Laufe der damaligen Verhandlungen der Parteien von dem Kläger an den Ehemann der Beklagten als deren Vertreter gerichtetes Schreiben vom 6. April 1955 antwortete dieser unter dem 12. April 1955, daß der Kläger sich damit abfinden müsse, Untermieter zu bleiben. Wörtlich heißt es sodann:

"Sollten Sie ungerechterweise durch Ihren Vermieter gekündigt werden, so werde ich meine Zustimmung in jedem Falle versagen. Es ist daher an sich gleichgültig, woran Sie Ihre Miete zahlen und wer Ihr unmittelbarer Vermieter ist ..."

Der Kläger setzte das Untermietverhältnis mit dem Schwiegersohn B des Z fort. Diesem gegenüber kündigte der Kläger den Untermietvertrag zum 1. April 1962 und teilte ihm mit, daß er die am 1. März 1955 erworbenen Einrichtungsgegenstände an den Mietnachfolger zum Preise von 1.200 DM übertragen wolle. B unterrichtete hiervon den Ehemann der Beklagten. Dieser schrieb darauf am 26. März 1962 an den Kläger:

"Ich gestatte mir, Sie höflich darauf hinzuweisen, daß nach meinen Besprechungen mit Herrn Z, dem verstorbenen Schwiegervater des Herrn B, vereinbart wurde, daß die von ihm auf seine Kosten angelegte Heizung als Bestandteil des Hauses, nach Aufhebung des Mietvertrages des unteren Ladenlokals, kostenlos in meinen Besitz übergeht. Das gleiche gilt für das Waschbecken, das im übrigen auf meine Kosten bei Bezug der Wohnung angelegt wurde ... bestehe ich auf mein Recht und würde Ihnen bzw. Herrn B als Nachfolger des Herrn Z, Schwierigkeiten bereiten, wenn die Wohnung nicht in dem Zustand verlassen wird, wie sie von Ihnen angetreten wurde."

Der Kläger zog am 10. April 1962 unter Zurücklassung der erwähnten Gegenstände aus der Wohnung aus. Von dem Mietnachfolger erhielt er keine Entschädigung. Mit Schreiben vom 11. April 1962 verlangten die erstinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten des Klägers in dessen Auftrage von der Ehefrau B und den anderen Mitgliedern der Erbengemeinschaft Z die Rückzahlung der an diesen gezahlten 1.800 DM unter Hinweis auf die Erklärungen des Ehemannes der Beklagten in dessen Schreiben vom 26. März 1962 an den Kläger. Da die Erbengemeinschaft Zahlung verweigerte, erhob der Kläger gegen sie Klage. In diesem Rechtsstreit (20 147/63 -- LG Krefeld) sagte der Ehemann der Beklagten als Zeuge aus, daß eine Vereinbarung des Inhalts, die Einrichtungsgegenstände hätten in das Eigentum der Beklagten fallen sollen, zwar erörtert aber nicht zustande gekommen sei. Darauf wurde die Klage abgewiesen.

Nunmehr nahm der Kläger in dem vorliegenden Rechtsstreit die Beklagte auf Erstattung der 1.800 DM und der Kosten des Vorprozesses mit 790,19 DM, insgesamt also 2.590,19 DM nebst Zinsen, in Anspruch. Das Landgericht wies die Klage ab. Im Berufungsrechtszuge verlangte der Kläger nur noch Zahlung von 1990,19 DM nebst Zinsen. Das Berufungsgericht wies die Berufung zurück.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen im Berufungsrechtszuge gestellten Antrag weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht führt aus, der Kläger könne auf vertraglicher Grundlage Ansprüche gegen die Beklagte nicht geltend machen, denn unmittelbare vertragliche Beziehungen zwischen dem Kläger als Untermieter des Z., später B, und der Beklagten seien nicht entstanden, auch sei der Kläger in die Schutzwirkung des zwischen Z und der Beklagten abgeschlossenen Hauptmietvertrages nicht einbezogen worden, ebenso wenig lasse sich die Klage auf einen Treueverstoß der Beklagten im Rahmen einer rechtlichen Sonderbindung

kraft sozialen Kontaktes stützen. Diese rechtliche Beurteilung erschöpft nicht den zur Entscheidung stehenden Sachverhalt.

a) Allerdings ist in Schrifttum und Rechtsprechung einhellig anerkannt und wird auch von der Revision nicht in Abrede gestellt, daß zwischen Hauptvermieter und Untermieter keine unmittelbaren vertraglichen Beziehungen bestehen. Solche Beziehungen konnten auch durch die Schreiben des Ehemanns der Beklagten vom 6. April 1955 und 26. März 1962 nicht hergestellt werden, wie die Revision ebenfalls nicht verkennt.

b) Unerörtert gelassen hat dagegen das Berufungsgericht, ob auf vertraglicher Grundlage beruhende schuldrechtliche Beziehungen zwischen den Parteien dadurch entstanden waren, daß der Kläger von Z dessen Anspruch auf Wegnahme der in dem Vertrage vom 1. März 1955 veräußerten Gegenstände abgetreten erhalten hatte.

Diese Gegenstände, die Z für die später an den Kläger untervermietete Wohnung beschafft hatte, waren nicht Eigentum der Beklagten geworden, denn es handelte sich um Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingefügt waren und die deshalb nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes gehörten (§ 95 Abs. 2 BGB). Bei der Verbindung beweglicher Sachen mit dem Gebäude durch den Mieter als nur schuldrechtlich zur Nutzung Berechtigten, die zur Befriedigung von Bedürfnissen des Mieters vorgenommen wird, ist nämlich in der Regel davon auszugehen, sie geschehe lediglich zu einem vorübergehenden Zweck (vgl. Erman/Böhle-Stamschräder BGB 4. Aufl. § 95 Anm. 3; Pergande Wohnraummietrecht § 547 a Anm. 4). Z. war also trotz der Einfügung in das Gebäude der Beklagten Eigentümer der Sachen geblieben, die in dem Vertrag vom 1. März 1955 im einzelnen aufgeführt waren. Er war auch rechtlich nicht gehindert, diese Gegenstände an einen Dritten zu veräußern. Der Kläger hat daher das Eigentum an ihnen durch Einigung, die in dem Abschluß des Vertrages vom 1. März 1955 lag, und körperliche Übergabe seitens des Z. erlangt. Er war mithin Eigentümer und unmittelbarer Besitzer der Gegenstände geworden.

Die Wirkung des Vertrages beschränkte sich jedoch nicht auf diese dingliche Rechtsänderung. In dem Abschluß des Vertrages vom 1. März 1955 und dessen Vollziehung ist vielmehr, was das Berufungsgericht unerörtert gelassen hat, außer der sachenrechtlichen Übereignung der Gegenstände gleichzeitig eine schuldrechtliche Abtretung des dem Z gegen die Beklagte zustehenden Anspruchs auf Duldung der Wegnahme der veräußerten Gegenstände an den Kläger zu erblicken.

Nach § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB in der damals geltenden Fassung (ebenso jetzt § 547 a Abs. 1 BGB in der seit 1964 geltenden Fassung) ist der Mieter berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er die Mietsache versehen hat. Unter Einrichtungen im Sinne dieser Vorschrift sind bewegliche Sachen, die mit der Mietsache zusätzlich verbunden werden, um deren wirtschaftlichem Zweck zu dienen, jedenfalls dann zu verstehen, wenn sie nur zu einem vorübergehenden Zweck eingefügt wurden und nicht in das Eigentum des Vermieters übergangen (vgl. Roquette das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches § 547 a Nr. 5 und 6). Es bestehen keine Bedenken, die in dem Vertrage vom 1. März 1955 aufgeführten Installationsgegenstände unter diesen Begriff einzuordnen (vgl. die Beispiele bei Pergande, Wohnraummietrecht § 547 a Anm. 2). Z stand daher ein Wegnahmerecht hinsichtlich dieser Sachen zu, das ihm einen Anspruch gegen die Beklagte gab, den

Ausbau der Einrichtungen und deren Ansichnahme durch Z. zu dulden (Pergande aaO § 547 a Anm. 3).

Z war in der Lage, diesen Anspruch, der auf dem zwischen ihm und der Beklagten abgeschlossenen Mietvertrage beruhte, an den Kläger abzutreten. Forderungen aus einem Schuldverhältnis sind grundsätzlich übertragbar. Etwas anderes gilt nach § 399 BGB nur dann, wenn die Leistung an einen anderen als den ursprünglichen Gläubiger nicht ohne Veränderung ihres Inhalts erfolgen kann oder wenn die Abtretung durch Vereinbarung mit dem Schuldner ausgeschlossen ist. Mit Rücksicht auf diese Bestimmung werden die Ansprüche des Mieters auf Gebrauchsgewährung und auf Instandsetzung der Mietsache nicht für abtretbar gehalten (Roquette, das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs vor § 571 Nr. 23, 24, 26). Um einen solchen Anspruch handelt es sich hier jedoch nicht, sondern um einen aus dem Mietverhältnis fließenden Anspruch anderer Art, dessen Abtretung weder die genannte noch sonstige Bestimmungen entgegenstehen. Der Gläubiger ist nicht gehindert, aus einem einheitlichen Verträge nur eine oder einzelne Forderungen abzutreten und die anderen Ansprüche zu behalten (BGB RGRK 11. Aufl. § 398 Anm. 20). Ebenso wie Zahlungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter aus einem Mietvertrage (Roquette aaO vor § 571 Nr. 27), kann der Mieter daher auch den Anspruch auf Duldung der Wegnahme von Einrichtungen an einen Dritten abtreten (ebenso: RGZ 109, 128, 131).

Allerdings enthält der Vertrag vom 1. März 1955 keine ausdrückliche Bestimmung, welche die Abtretung des erwähnten Anspruchs an den Kläger regelt. Darauf kommt es indes nicht an. Vielmehr ist anerkannt, daß ein Abtretungsvertrag auch durch schlüssige Handlungen zustande kommen und häufig schon in dem Abschluß des Rechtsgrundgeschäftes gefunden werden kann (BGB RGRK § 398 Anm. 11). Hier ergibt sich aus dem Inhalt des Vertrages vom 1. März 1955 mit aller Deutlichkeit, daß auch die Abtretung der infrage stehenden Forderung von Z an den Kläger vereinbart ist. Allerdings hat das Berufungsgericht eine entsprechende Feststellung nicht getroffen und eine Würdigung des Vertrages zwischen den Parteien in dieser Hinsicht unterlassen. Es war sich offenbar nicht bewußt, daß es für die Entscheidung des Rechtsstreits gerade auf diese Frage ankommt. Sind aber die Gründe des Berufungsurteils insoweit lückenhaft, so ist der erkennende Senat nicht daran gehindert, die Vertragsurkunde selbständig und frei auszulegen (BGH Urt. vom 24. November 1951 -- II ZR 51/51 -- LM BGB § 133 (A) Nr. 2). Aus ihr ist mit Sicherheit zu entnehmen, daß dem Kläger von Z alle Rechte und Ansprüche in Bezug auf die in dem Verträge aufgeführten Gegenstände übertragen werden sollten, die Z gegenüber der Beklagten zustanden, und daß der Kläger diese Abtretung auch annahm. Die entsprechende Folgerung läßt sich zur völligen Gewißheit daraus ziehen, daß in dem Verträge ausdrücklich vermerkt ist, der Vermieter habe Z die Wohnung ohne jegliche Installation zur Verfügung gestellt, dieser habe die Wohnung ausgebaut und die im Verträge aufgeführten Gegenstände auf seine eigene Rechnung gekauft und einbauen lassen, und daß es vorher in dem Verträge heißt, der Kläger sei Eigentümer dieser Gegenstände geworden. Diese Wendungen lassen keine andere Deutung zu, als daß der Kläger in vollem Umfange in die Rechtsstellung des Z. einrücken und ihm außer dem Eigentum an den Sachen auch das aus dem Mietvertrage zwischen Z und der Beklagten sich ergebende Recht auf Wegnahme dieser "Einrichtungen" zustehen sollte.

c) Durch das Schreiben vom 26. März 1962 hat der Ehemann der Beklagten int deren Namen die Duldung der Wegnahme mindestens eines Teiles der dem Kläger gehörenden Einrichtungsgegenstände ernsthaft und endgültig verweigert sowie außerdem hervorgehoben, daß er dem Kläger oder dem Hauptmieter Schwierigkeiten bereiten würde, wenn der Kläger die Gegenstände bei seinem

damals unmittelbar bevorstehenden Auszüge entfernen und mitnehmen würde. Dieses Schreiben richtete der Ehemann der Beklagten an den Kläger, obwohl die Beklagte nicht das Recht hatte, diesem die Wegnahme der Gegenstände zu untersagen. Der Ehemann der Beklagten hat auch dann schuldhaft gehandelt, wenn er, wovon das Berufungsgericht ausgeht, nur infolge eines Irrtums zu der -- unstrittig -- unrichtigen Annahme gelangt ist, daß die in dem Schreiben vom 26. März 1962 behauptete Vereinbarung zwischen ihm und Z getroffen worden sei. Daß dieser Irrtum des Ehemanns der Beklagten jedenfalls fahrlässig war, ergeben nämlich deren eigene Darlegungen in ihrer Berufungserwiderung. Danach richtete der Ehemann der Beklagten das Schreiben vom 26. März 1962 "spontan" an den Kläger, ohne sich vorher über die Rechtslage zu informieren. Es stellt indes eine Verletzung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt dar, ein solches Schreiben, das sogar Drohungen enthielt und erkennbar den Kläger dazu bewegen sollte, nicht unerhebliche Vermögenswerte zugunsten der Beklagten bei seinem Auszug in der Wohnung zu belassen, "spontan" abzusenden, ohne vorher geprüft zu haben, ob der Beklagten das von ihr beanspruchte Recht zustand. In einer solchen ernsthaften und endgültigen schuldhaften Erfüllungsverweigerung liegt eine sogenannte positive Forderungsverletzung, die zum Schadenersatz verpflichtet. Für das Handeln ihres Ehemannes muß nach § 278 BGB die Beklagte selbst eintreten, denn der Ehemann der Beklagten ist als ihr Erfüllungsgehilfe tätig gewesen.

d) Die von dem Berufungsgericht erörterten Fragen, ob der Kläger als Untermieter in den Schutz des zwischen Z (später B) und der Beklagten abgeschlossenen Mietvertrages einbezogen war und ob sein Schadensersatzanspruch sich aus dem Gesichtspunkt des Treueverstoßes im Rahmen einer rechtlichen Sonderverbindung kraft sozialen Kontaktes herleiten lassen könnte, bedürfen somit nicht der Beantwortung. Die Haftung der Beklagten auf Ersatz des dem Kläger entstandenen Schadens ergibt sich vielmehr aus dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung.

2. Das angefochtene Urteil, das eine Haftung der Beklagten aus allen rechtlichen Gesichtspunkten ablehnt, kann daher schon aus dem angegebenen Grunde nicht bestehen bleiben. Es läßt sich auch nicht mit anderer Begründung aufrechterhalten, so daß es aufgehoben werden muß. Eine Entscheidung zugunsten des Klägers ist auch dem Grunde nach noch nicht möglich. Die Beklagte hat sich darauf berufen, ihr Ehemann habe nach Absendung des Schreibens vom 26. März 1962 an den Kläger vorsichtshalber den Mietvertrag mit Z. überprüft und dabei festgestellt, daß er eine Klausel des Inhalts, wie sie in dem Brief behauptet war, nicht aufwies. Darauf habe er sich alsbald -- lange vor dem Auszug des Klägers -- damit einverstanden erklärt, daß der Kläger die Einrichtungsgegenstände ausbaue und entferne, wenn der frühere Zustand wieder hergestellt werde. Der Kläger hat diese unter Beweis gestellten Behauptungen bestritten und angegeben, daß der Ehemann der Beklagten auch noch lange Zeit nach dem Auszug des Klägers auf seinem Standpunkt verharret habe. Würde der Vortrag der Beklagten zutreffen, so könnte die Absendung des Briefes vom 26. März 1962 nicht mehr ursächlich für den Schaden des Klägers sein und deshalb ein Anspruch des Klägers entfallen. Auch ist nicht auszuschließen, daß die Behauptung der Beklagten, ihre Richtigkeit unterstellt, dazu führen könnte, ein -- unter Umständen sogar beträchtliches -- mitwirkendes Verschulden des Klägers zu bejahen (§ 254 BGB). Die Sache muß daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

3. Sollte das Berufungsgericht aufgrund der neuen Verhandlung und der gegebenenfalls durchzuführenden Beweisaufnahme nunmehr zu dem Ergebnis gelangen, daß der Kläger Schadensersatz zu beanspruchen hat, so wird es die Höhe

der eingeklagten Schadensposten zu überprüfen haben. Die Erstattung der Kosten des Vorprozesses würde der Kläger jedenfalls nur dann in voller Höhe verlangen können, wenn er mit dem im Vorprozeß gegen die Erben Z erhobenen Anspruch im Falle berechtigter Anfechtung uneingeschränkt durchgedrungen wäre. Das erscheint aber schon deshalb zweifelhaft, weil er sich auf den ihm dann zustehenden Bereicherungsanspruch möglicherweise die Nutzungen anrechnen lassen müßte, die er aus den ihm überlassenen Gegenständen gezogen hatte. Daß Z die Kosten für den Einbau der Gegenstände getragen hatte, war in dem Brief des Ehemanns der Beklagten nicht in Zweifel gezogen worden. Auch der Kläger hatte nichts Gegenteiliges behauptet.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision ist dem Berufungsgericht übertragen worden, weil sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.