



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 218/13

Verkündet am:
14. März 2014
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

Hinweis: Es ist Einspruch eingelegt worden

Hinweis: Der Einspruch wurde zurückgenommen.

BGB § 987, § 990 Abs. 1, § 421

- a) Der Eigentümer kann, von einem - bösgläubigen bzw. auf Herausgabe verklagten - Untermieter, der lediglich einen Teil des dem Hauptmieter überlassenen Hauses in Besitz hat(te), nur die auf diesen Teil entfallenden Nutzungen herausverlangen.
- b) Nimmt der Eigentümer sowohl den mittelbaren als auch den unmittelbaren Besitzer auf Herausgabe von Nutzungen in Anspruch, finden die Vorschriften über die Gesamtschuld entsprechende Anwendung (Fortführung von Senat, Urteil vom 6. November 1968 - V ZR 85/65, WM 1968, 1370).

BGH, Versäumnisurteil vom 14. März 2014 - V ZR 218/13 - LG Bonn
AG Königswinter

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 25. Juli 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Die Klägerin vermietete an den Beklagten zu 2 ein Haus. Dieses wurde in der Folgezeit jedenfalls teilweise von der Beklagten zu 1 genutzt. Den Mietvertrag kündigte die Klägerin außerordentlich zum 30. Juni 2012. Die Beklagten wurden in der Folge rechtskräftig zur Räumung der Mietsache verurteilt; diese erfolgte am 6. November 2012 im Wege der Zwangsvollstreckung.

2

Die Klägerin nimmt die Beklagte zu 1 auf Ersatz gezogener Nutzungen in Anspruch; von dem Beklagten zu 2 hat sie die Zahlung einer Nutzungsentschädigung verlangt.

3 Das Amtsgericht hat den gegen die Beklagte zu 1 ergangenen Vollstreckungsbescheid über 1.595 € (Brutto-Monatsmiete als Ersatz für gezogene Nutzungen im Juli 2012) aufrechterhalten und den Beklagten zu 2 als Gesamtschuldner ebenfalls zur Zahlung dieses Betrages an die Klägerin verurteilt. Ferner hat es die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, weitere 4.785 € (für August bis Oktober 2012) sowie bis zur Räumung und Herausgabe der Mietsache jeweils 1.595 € monatlich im Voraus zu zahlen. Auf die Berufung der Beklagten zu 1 hat das Landgericht den Vollstreckungsbescheid dahingehend aufrechterhalten, dass sie zur Zahlung von 460 € (anteilige Nutzungen für Juli 2012) nebst Zinsen verpflichtet ist, und ihre Verurteilung im Übrigen unter Abweisung der weitergehenden Klage auf 1.472 € (anteilige Nutzungen für August bis 6. November 2012) nebst Zinsen reduziert. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision will die Klägerin die vollständige Aufrechterhaltung des Vollstreckungsbescheides sowie die Verurteilung der Beklagten zu 1 zur Zahlung weiterer 3.632 € nebst Zinsen erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht der Klägerin nach § 987, § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB gegen die Beklagte zu 1 lediglich ein Zahlungsanspruch in Höhe von 1.932 € zu. Herauszugeben seien nur die Nutzungen, die die Beklagte zu 1 tatsächlich gezogen habe. Nach ihrem Vortrag habe sie nur zwei Zimmer im Dachgeschoss sowie die Gemeinschaftsküche genutzt. Habe sie an den anderen Räumen keinen Besitz gehabt, könne sie insoweit auch keine Nutzungen gezogen haben. Dass sie ggfs. Nutzungen der Klägerin an dem gesamten Anwesen verhindert habe, sei für den geltend gemachten Anspruch auf Herausgabe von Nutzungen nicht maßgeblich, sondern lediglich für einen Schadensersatzanspruch wegen verspäteter Herausgabe der Sache.

Soweit dies in der Rechtsprechung anders gesehen werde, handele es sich um eine systemwidrige Ausweitung der Rechtsfolge des § 987 BGB. Der Vortrag der Klägerin zu einer alleinigen Nutzung der Mietsache durch die Beklagte zu 1 sei offenkundig ins Blaue hinein erfolgt und zudem auch unsubstantiiert. Eine Beweiserhebung sei damit nicht veranlasst gewesen. Soweit die Klägerin ihren Vortrag in der mündlichen Verhandlung konkretisiert habe, sei dies nach § 296 Abs. 2 ZPO verspätet und daher nicht zu berücksichtigen.

II.

5 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Über die Revision der Klägerin ist durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Inhaltlich beruht das Urteil jedoch nicht auf der Säumnis der Beklagten zu 1, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1962 – V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 82).

6 1. Zutreffend legt das Berufungsgericht allerdings zugrunde, dass sich der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Herausgabe der Nutzungen nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses bestimmt. Nach gefestigter Rechtsprechung finden die Vorschriften der §§ 987 ff. BGB auf den Besitzer, dessen ursprüngliches Besitzrecht entfallen ist, und damit auch auf den infolge des Wegfalls des Hauptmietvertrags nicht mehr zum Besitz berechtigten Untermieter oder sonstigen Nutzer Anwendung (vgl. Senat, Versäumnisurteil vom 3. Juni 2005 – V ZR 106/04, NZM 2005, 830; Urteil vom 19. Oktober 1995 – IX ZR 82/94, BGHZ 131, 95, 102 jeweils mwN).

7 2. Ohne Rechtsfehler geht das Berufungsgericht ferner von dem Vorliegen einer Vindikationslage aus. Das Eigentum der Klägerin an den vermieteten Räumen ist nach seinen Feststellungen nicht im Streit. Soweit sich die Beklagte zu 1 auf ein Besitzrecht beruft, verweist das Berufungsgericht zu Recht darauf, dass sie mit diesem Vortrag aufgrund des rechtskräftigen Räumungsurteils präkludiert ist. Denn die Rechtskraft des zwischen dem Eigentümer und dem

Besitzer ergangenen Urteils auf Herausgabe der Sache hat auch die Feststellung zum Gegenstand, dass dem Besitzer bei Schluss der mündlichen Verhandlung kein Recht zum Besitz zustand (BGH, Urteil vom 26. Juli 2005 – X ZR 109/03, NJW 2006, 63, 64; Senat, Urteil vom 20. Februar 1998 – V ZR 319/96, NJW 1998, 1709, 1710).

8 3. Richtig ist auch, dass es für den Anspruch nach § 987, § 990 Abs. 1 BGB darauf ankommt, in welchem Umfang die Beklagte zu 1 Besitz an der herauszugebenden Sache hatte.

9 a) Soweit vereinzelt vertreten wird, dass die von dem Untermieter herauszugebenden Nutzungen sich nicht auf die von ihm genutzten Räume beschränkten (OLG Düsseldorf, ZMR 2010, 755 f.), kann dem nicht gefolgt werden. Die hierfür gegebene Begründung, dass eine Wohnung ebenso wie ein Einfamilienhaus nur als Einheit zurückgegeben werden könne, hat im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs nach § 990 Abs. 2, § 286 BGB ihre Berechtigung; auf Ansprüche nach § 987, § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB lässt sie sich jedoch nicht übertragen. Gibt ein unmittelbarer Besitzer eines Raums einer Wohnung diesen nicht heraus und ist es dem Eigentümer nicht zumutbar, nur Teile der Wohnung zu vermieten, so setzt der unmittelbare Besitzer des Raums die Ursache dafür, dass die gesamte Wohnung nicht vermietet werden kann und daher ein entsprechender Mietausfallschaden entsteht (OLG Köln, NJW 1961, 30; OLG Hamburg, ZMR 1958, 298; LG Kiel, WuM 1995, 540). Im Rahmen der § 987, § 990 Abs. 1 BGB geht es demgegenüber um von dem Besitzer gezogene oder schuldhaft nicht gezogene Nutzungen. An Räumlichkeiten, an denen kein Besitz besteht, können Nutzungen nicht gezogen werden (vgl. Senat, Urteil vom 6. November 1968 – V ZR 85/65, WM 1968, 1370, 1371).

10 b) Das Berufungsgericht geht ferner auch zutreffend davon aus, dass die Beklagte zu 1 durch das gegen sie ergangene Räumungsurteil nicht daran ge-

hindert ist, einen Besitz an sämtlichen Räumen in Abrede zu stellen. Durch die Rechtskraft des Räumungsurteils steht nicht fest, in welchem Umfang die Beklagte zu 1 Besitz an den herauszugebenden Räumen hatte. Ebenso wenig wie bei der auf § 985 BGB gestützten Räumungsklage rechtskräftig über das Eigentum entschieden wird (vgl. Senat, Urteil vom 13. November 1998 – V ZR 29/98, NJW-RR 1999, 376, 377), kann dem Räumungsurteil eine Bindungswirkung dahingehend entnommen werden, in welchem Umfang der Beklagte Besitzer der herauszugebenden Sache war.

11 4. Das Berufungsgericht legt seiner Entscheidung im Ergebnis auch zu Recht zugrunde, dass die Klägerin beide Beklagten wie Gesamtschuldner in Anspruch nehmen kann.

12 a) Der Eigentümer kann unter den Voraussetzungen der § 987, § 991 BGB den mittelbaren Besitzer auf Herausgabe der Rechtsfrüchte – wie etwa den Mietzins oder eine Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB aus dem Untermietverhältnis – in Anspruch nehmen. Von dem unmittelbaren Besitzer kann der Eigentümer unter den Voraussetzungen der § 987, § 990 BGB die tatsächlich gezogenen Nutzungen, also den objektiven Mietwert der innegehabten Räume (BGH, Urteil vom 22. Oktober 1997 - XII ZR 142/95, NJW-RR 1998, 803, 804 f.), verlangen. Zwischen dem mittelbaren und dem unmittelbaren Besitzer liegt in diesen Fällen keine Gesamtschuld vor (MünchKomm-BGB/Baldus, 6. Aufl., § 991 Rn. 9; BeckOK BGB/Fritzsche, Edition 30, § 987 Rn. 73). Die Ansprüche haben jeweils einen anderen Inhalt. Sie decken sich bei einer Abweichung des objektiven Mietwerts von dem jeweils vereinbarten Mietzins auch nicht in ihrer Höhe (vgl. BGH, Urteil vom 12. August 2009 - XII ZR 76/08, NJW-RR 2009, 1522 Rn. 24). Der Eigentümer wiederum darf keine doppelte Befriedigung erlangen (Senat, Urteil vom 6. November 1968 – V ZR 85/65, WM 1968, 1370; RGRK/Pickart, BGB, 12. Aufl., § 991 Rn. 6; Staudinger/Gursky, BGB [2013], § 987 Rn. 28; Soergel/Stadler, BGB, 13. Aufl., § 987 Rn. 27; Scheu-

er/Emmerich in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., V.A. Rn. 168).

13 b) Der Senat hat dem Eigentümer daher ein Wahlrecht eingeräumt, welchen Schuldner er in Anspruch nehmen will. Dieses Wahlrecht ist aber noch nicht dadurch endgültig ausgeübt, dass er einen der Schuldner verklagt. Vielmehr hat es der Senat zugelassen, dass der Eigentümer nach der erfolglosen Inanspruchnahme eines Besitzers auch noch gegen den anderen Besitzer vorgeht. Mit der bloßen Inanspruchnahme des einen Schuldners erlischt die Haftung des anderen nicht; jeder von ihnen haftet vielmehr weiter, solange der Eigentümer nicht in voller Höhe befriedigt ist (Senat, Urteil vom 6. November 1968 – V ZR 85/65, aaO, 1370).

14 c) Die Gefahr einer unstatthaften doppelten Befriedigung ist allerdings auch dann nicht gegeben, wenn der Eigentümer zugleich beide Besitzer – sowohl den mittelbaren als auch den unmittelbaren – in Anspruch nimmt und sichergestellt ist, dass er die Leistung – wie bei einer Gesamtschuld – nur einmal beanspruchen kann. Insoweit sind die §§ 421 ff. BGB entsprechend heranzuziehen (MünchKomm-BGB/Baldus, 6. Aufl., § 991 Rn. 9). Diese Analogie liefert über die entsprechende Anwendung des § 422 Abs. 1 BGB die Begründung dafür, dass die Erfüllung durch einen Schuldner auch zugunsten des anderen wirkt. Auch erscheint die entsprechende Heranziehung des § 426 BGB für den Ausgleich zwischen den Schuldnern sachgerechter als die Heranziehung der Vorschriften über die Rechtsmängelhaftung, auf die sich der Innenausgleich ansonsten beschränkte (vgl. dazu Staudinger/Gursky, BGB [2013], § 987 Rn. 28). Zudem führt die Analogie zu §§ 421 ff. BGB zu prozessökonomischen Ergebnissen. Würde eine Inanspruchnahme der Beklagten nur zugelassen, wenn die Zwangsvollstreckung der Klägerin gegen den Beklagten zu 2 fruchtlos bliebe und ließe sich dies noch nicht feststellen, so müsste die Klage gegen die Beklagte zu 1 als derzeit unbegründet abgewiesen werden. Eine nur nachran-

gige Haftung eines der Besitzer, die zudem davon abhängig wäre, gegen welchen der Eigentümer zunächst vorgeht (vgl. OLG Hamburg, WuM 1997, 223; LG Tübingen, WuM 1990, 217 f.), nähme diesem auch die Möglichkeit, zeitnah die Zwangsvollstreckung gegen beide zu betreiben. Schutzwürdige Schuldnerinteressen stehen dem nicht entgegen, weil die entsprechende Heranziehung der §§ 421 ff. BGB hinreichende Absicherungen bietet.

15 5. Verfahrensfehlerhaft ist jedoch die Feststellung des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 1 habe lediglich Besitz an zwei Zimmern und Mitbesitz an der Gemeinschaftsküche gehabt. Richtig ist zwar, dass die Klägerin für den Umfang des Besitzes der Beklagten zu 1 an den Räumen zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit (§ 987 BGB) oder des Eintritts ihrer Bösgläubigkeit (§ 990 Abs. 1 Satz 2 BGB) darlegungs- und beweisbelastet ist (vgl. MünchKomm-BGB/Baldus, 6. Aufl., § 985 Rn. 141). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist ihr Vortrag, die Beklagte zu 1 habe das von dem Beklagten zu 2 gemietete Haus allein genutzt, jedoch hinreichend substantiiert, so dass die von ihr benannten Zeugen zu dieser Behauptung hätten vernommen werden müssen.

16 a) Eine Partei genügt ihrer Darlegungslast, wenn sie eine Tatsache vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet ist, das geltend gemachte Recht als in ihrer Person entstanden erscheinen zu lassen (BGH, Beschluss vom 9. Februar 2009 – II ZR 77/08, WM 2009, 1154 Rn. 4 st. Rspr.). Unerheblich ist dagegen, wie wahrscheinlich die Darstellung ist und ob sie auf eigenem Wissen oder auf einer Schlussfolgerung von Indizien beruht (Senat, Beschluss vom 8. Mai 1992 – V ZR 95/91, NJW 1992, 3106 mwN). Eine Partei darf grundsätzlich auch Tatsachen behaupten, über die sie keine genauen Kenntnisse hat, die sie nach Lage der Dinge aber für wahrscheinlich hält (Senat, Beschluss vom 12. Juni 2008 – V ZR 221/07, WM 2008, 2068 Rn. 9 mwN). Der Pflicht zur Substantiierung ist erst dann nicht entsprochen, wenn das Gericht anhand der Darstellung nicht beurteilen kann, ob die gesetzlichen Voraus-

setzungen der an eine Behauptung geknüpften Rechtsfolgen erfüllt sind (BGH, Beschluss vom 9. Februar 2009 – II ZR 77/08, aaO; BVerfG, WM 2012, 492, 493 jeweils mwN).

17 b) Nach diesen Maßstäben ist bereits der vor der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erfolgte Vortrag der Klägerin hinreichend substantiiert. Hiervon ist – wie die Klägerin mit Erfolg rügt – zunächst auch das Berufungsgericht ausgegangen. In seinem Beschluss vom 29. April 2013 hat es darauf hingewiesen, dass mangels substantiierten Sachvortrages der Beklagten zu 1 deren alleinige Nutzung des Objekts – und damit auch ihr unmittelbarer Besitz hieran – als zugestanden anzusehen ist. Daran änderte der spätere Vortrag der Klägerin im Schriftsatz vom 10. Mai 2013 nichts. Darin hat sie zwar vorgetragen, dass die Beklagte zu 1 den „größten Teil des Hauses“ selbst genutzt habe. Es sind aber keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Klägerin damit von ihrem ursprünglichen Vortrag, unmittelbare Besitzerin des gesamten Anwesens sei die Beklagte zu 1 gewesen, abrücken wollte, zumal sie in dem Schriftsatz auch deren Darstellung bestritten hat, dass die M. GmbH das Objekt teilweise genutzt habe. Sofern das Berufungsgericht diesen Vortrag gleichwohl als unklar ansah, wäre es verpflichtet gewesen, die Klägerin hierauf hinzuweisen.

18 c) Rechtsfehlerhaft sieht das Berufungsgericht diesen Vortrag der Klägerin zudem als unbeachtlich an. Richtig ist zwar, dass es unzulässig ist, eine Behauptung ohne greifbare Anhaltspunkte für das Vorliegen eines bestimmten Sachverhalts willkürlich aufs Geratewohl, gleichsam „ins Blaue hinein“ aufzustellen (Senat, Urteil vom 13. Dezember 2002 – V ZR 359/01, NJW-RR 2003, 491 mwN). Bei der Annahme eines solch missbräuchlichen Beweisantritts ist jedoch Zurückhaltung geboten, da es oftmals einer Partei nicht erspart bleibt, in einem Zivilprozess Tatsachen zu behaupten, über die sie keine genauen Kenntnisse haben kann (Senat, Urteil vom 13. Dezember 2002 – V ZR 359/01,

NJW-RR 2003, 491). Für einen rechtsmissbräuchlichen Beweisantritt ist hier nichts festgestellt oder ersichtlich. Im Gegenteil legt das Schreiben des Beklagten zu 2 vom 11. Dezember 2009 an die Beklagte zu 1, auf das sich die Klägerin in der Revisionsbegründung bezogen hat, gerade nahe, dass die Beklagte zu 1 die alleinige Nutzerin des Anwesens war.

III.

19 Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 562, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht im Sinne von § 563 Abs. 3 ZPO zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht zu der streitigen Frage, in welchem Umfang die Beklagte zu 1 Besitz an Räumlichkeiten hatte, Beweis zu erheben haben wird. Für die weitere Sachbehandlung weist der Senat auf Folgendes hin:

20 Da die Räumungsklage gegen die Beklagte zu 1 erst am 5. Juli 2012 rechtshängig geworden ist, kommt es für das Bestehen eines Anspruchs auf Herausgabe von Nutzungen für den Zeitraum vom 1. bis 4. Juli 2012 darauf an, ob sie bösgläubig im Sinne des § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB war. Das Berufungsgericht bejaht dies im Hinblick auf eine am 14. Juni 2012 ihr gegenüber erklärte Räumungsaufforderung. Soweit sie eine solche pauschal bestreite, sei dies nach § 138 Abs. 4 ZPO unbeachtlich. Letzteres ist rechtsfehlerhaft. Auch wenn die Beklagte zu 1 ein Gespräch mit dem Ehemann der Klägerin an diesem Tag einräumt, reicht es für ein erhebliches Bestreiten aus, dass sie eine Räumungsaufforderung anlässlich der Unterredung in Abrede stellt. Misst das Gericht den Einzelheiten zu dem Inhalt und Ablauf des Gesprächs Bedeutung für die Zuverlässigkeit oder die Wahrscheinlichkeit der zu beweisenden Behauptung zu, sind diese Umstände durch entsprechende Nachfrage bei der Beweisaufnahme zu klären (vgl. Senat, Beschluss vom 12. September 2013 – V ZR 291/12, Rn. 15 juris; Beschluss vom 12. Juni 2008 - V ZR 223/07, Rn. 7, juris). Daher wird das

Berufungsgericht den Vortrag der Klägerin zu einer Räumungsaufforderung im Juni 2012 nachzugehen und zu prüfen haben, ob diese die erforderliche Kenntnis der Beklagten zu 1 im Sinne von § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB begründete.

Stresemann

Lemke

Czub

Brückner

Kazele

Hinweis: Es ist Einspruch eingelegt worden

Hinweis: Der Einspruch wurde zurückgenommen.

Vorinstanzen:

AG Königswinter, Entscheidung vom 31.10.2012 - 3 C 134/12 -

LG Bonn, Entscheidung vom 25.07.2013 - 6 S 9/13 -