



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZB 537/22

vom

28. Juni 2023

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO §§ 257, 307 Satz 1, 91 Abs. 1 Satz 1, 93

Der auf künftige Räumung verklagte Mieter von Gewerberäumen ist zur Vermeidung der Kostenfolge des § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht gehalten, sich auf eine Aufforderung des Vermieters zu seiner Bereitschaft zu erklären, die Mieträume bei Vertragsende an den Vermieter herauszugeben. Allein durch sein Schweigen auf eine solche Aufforderung des Vermieters gibt er noch keine Veranlassung zur Klageerhebung im Sinne von § 93 ZPO.

BGH, Beschluss vom 28. Juni 2023 - XII ZB 537/22 - OLG Düsseldorf
LG Duisburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. Juni 2023 durch den Vorsitzenden Richter Guhling, die Richter Prof. Dr. Klinkhammer, Dr. Günter und Dr. Nedden-Boeger und die Richterin Dr. Pernice

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 7. Dezember 2022 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Wert: bis 6.000 €

Gründe:

I.

- 1 Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist die Kostenentscheidung eines gegen die Beklagten ergangenen Anerkenntnisurteils.
- 2 Zwischen den Klägern und den Beklagten bestand seit August 2018 ein zunächst befristetes und sodann unbefristetes Mietverhältnis über von den Beklagten als Arztpraxis genutzte Räumlichkeiten. Mit Schreiben vom 16. März 2022 erklärten die Kläger fristgerecht die ordentliche Kündigung zum 30. September 2022. Nachdem eine Reaktion der Beklagten auf die Kündigung ausblieb, ließen die Kläger, die eine Anschlussvermietung planten, die Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 28. April 2022 auffordern, bis 12. Mai 2022 die fristgerechte Räumung der Mieträume zu bestätigen. Da die Beklagten auch hierauf

nicht reagierten, forderten die Kläger die Beklagten mit weiterem Anwaltsschreiben vom 27. Mai 2022 erneut zur Bestätigung der fristgerechten Räumung bis spätestens 10. Juni 2022 auf.

3 Mangels Reaktion der Beklagten hierauf haben die Kläger im Juli 2022 Klage auf künftige Räumung gegen die Beklagten erhoben und dabei auch die Freistellung von vorgerichtlichen Anwaltskosten verlangt. Anfang August 2022 führten die Beklagten Gespräche mit der Nachmieterin und einigten sich mit dieser über die Übernahme von Mobiliar. Dies teilten sie dem Kläger zu 2 am 11. August 2022 mit und schlugen die letzte Septemberwoche für die Rückgabe der Räumlichkeiten vor. Nach Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens und Zustellung der Klage nebst Eingangsverfügung am 12. August 2022 haben die Beklagten die geltend gemachten Ansprüche am 24. August 2022 unter Protest gegen die Kostenlast anerkannt. Sie haben dabei geltend gemacht, den Klägern keinen Anlass zur Klageerhebung gegeben zu haben, und angekündigt, die Mieträume pünktlich zum Vertragsende geräumt herauszugeben.

4 Das Landgericht hat die Beklagten ihrem Anerkenntnis gemäß verurteilt und ihnen die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Auf die gegen die Kostenentscheidung gerichtete sofortige Beschwerde der Beklagten hat das Oberlandesgericht das landgerichtliche Anerkenntnisurteil im Kostenpunkt dahin geändert, dass die Kläger die Kosten des Rechtsstreits zu tragen haben. Hiergegen wenden sich die Kläger mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

II.

5 Die aufgrund ihrer Zulassung gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statt-hafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg.

6 1. Das Oberlandesgericht hat zur Begründung seiner in WuM 2023, 50 ff. veröffentlichten Entscheidung ausgeführt, die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens seien nach § 93 ZPO den Klägern aufzuerlegen, weil die Beklagten die Klage noch innerhalb der Frist zur Abgabe einer Verteidigungsanzeige und damit „sofort“ anerkannt und den Klägern auch keine Veranlassung zur Klageerhebung gegeben hätten. Die Kläger hätten einen Prozess zur Durchsetzung ihres Räumungs- und Herausgabeanspruchs vernünftigerweise nicht für notwendig halten dürfen, um zu ihrem Recht zu kommen. Ein Schweigen des Schuldners auf eine Aufforderung des Gläubigers, vor Fälligkeit der Leistung seine Leistungsbereitschaft zu erklären, sei grundsätzlich nicht gegen den Schuldner auszulegen, weil dieser im Allgemeinen vor Fälligkeit des Anspruchs nicht verpflichtet sei, sich zu seiner Leistungsbereitschaft und -fähigkeit zu erklären. Dieser Grundsatz gelte auch im Recht der gewerblichen Miete, weshalb die Beklagten nicht verpflichtet gewesen seien, auf die zweimalige Aufforderung der Kläger mitzuteilen, dass sie die Mieträume pünktlich zum Ende der Mietzeit zum 30. September 2022 räumen werden. Sie hätten daher auch keinen Anlass zur Klageerhebung gegeben, indem sie nicht auf die Aufforderungen der Kläger reagiert hätten. Anlass zur Klageerhebung gebe der Mieter nur dann, wenn er aktiv ein Verhalten an den Tag lege, das aus Sicht eines objektiven, vernünftigen Betrachters an seiner Erfüllungsbereitschaft zweifeln lasse.

7 Dass die Beklagten den Klägern vorprozessual aktiv Anlass zu der Besorgnis gegeben hätten, sie würden die Mieträume nicht pünktlich zum Mietende räumen, hätten die insoweit darlegungsbelasteten Kläger nicht dargetan. Insbesondere ergebe sich dies nicht daraus, dass die Beklagten sich „erst“ im August 2022 - mithin nach Einreichung der Klage, aber vor Fälligkeit des Räumungs- und Herausgabeanspruchs - mit der potentiellen Nachmieterin wegen einer möglichen Übernahme des Mobiliars in Verbindung gesetzt und den Kläger zu 2 über

die getroffene Vereinbarung informiert hätten. Die Beklagten hätten damit im Gegenteil noch vor Fälligkeit des Anspruchs zu verstehen gegeben, die Mieträume mit Ablauf der Mietzeit zurückgeben zu wollen.

8 2. Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand.

9 Abweichend von der allgemeinen Kostenregelung in § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO, wonach die unterlegene Partei die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat, trifft den erfolgreichen Kläger gemäß § 93 ZPO die Kostenlast, wenn der Beklagte den klageweise geltend gemachten Anspruch sofort anerkennt und er durch sein Verhalten keine Veranlassung zur Klage gegeben hat. Ob diese Voraussetzungen im Einzelfall vorliegen, ist eine Frage tatrichterlicher Würdigung, die im Rechtsbeschwerdeverfahren nur eingeschränkter Überprüfung unterliegt (BGH Beschluss vom 21. März 2019 - IX ZB 54/18 - NJW 2019, 1525 Rn. 5 mwN).

10 Das Oberlandesgericht hat die Voraussetzungen des § 93 ZPO ohne Rechtsfehler bejaht. Es ist zunächst beanstandungsfrei davon ausgegangen, dass die Beklagten das innerhalb der zweiwöchigen Notfrist zur Abgabe einer Verteidigungsanzeige (§ 276 Abs. 1 Satz 1 ZPO) abgegebene Anerkenntnis sofort im Sinne des § 93 ZPO erklärt haben (vgl. zu den Anforderungen BGHZ 168, 57 = FamRZ 2006, 1189 ff.). Auch die Würdigung, die Beklagten hätten durch ihr Schweigen auf die zweimalige Aufforderung der Kläger, ihre Bereitschaft zur Herausgabe der Mieträume bei Ende der Mietzeit zu bestätigen, keine Veranlassung zur Klageerhebung gegeben, begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

11 a) Veranlassung zur Klageerhebung im Sinne von § 93 ZPO gibt der Beklagte dann, wenn sein Verhalten vor dem Prozess aus Sicht des Klägers bei vernünftiger Betrachtung hinreichenden Anlass für die Annahme bietet, er werde ohne Inanspruchnahme der Gerichte nicht zu seinem Recht kommen. Diese Beurteilung bedarf einer Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und ist

allgemeiner Beurteilung nicht zugänglich (st. Rspr.; vgl. BGH Beschluss vom 20. September 2022 - XI ZB 4/22 - WM 2022, 2147 Rn. 27 mwN).

12 b) An diesen Maßgaben gemessen hat das Oberlandesgericht eine Veranlassung zur Klageerhebung durch die Beklagten zu Recht verneint.

13 aa) Richtig hat das Oberlandesgericht zunächst angenommen, dass der Schuldner im Allgemeinen vor Fälligkeit des Anspruchs grundsätzlich nicht verpflichtet oder zur Vermeidung eigener Kostennachteile gehalten ist, sich zu seiner Leistungsbereitschaft zu erklären (vgl. OLG Hamm ZMR 1996, 449; OLG Stuttgart WuM 1999, 414; MünchKommZPO/Becker-Eberhard 6. Aufl. § 257 Rn. 19; Zöller/Greger ZPO 34. Aufl. § 257 Rn. 6; Wieczorek/Schütze/Assmann ZPO 5. Aufl. § 257 Rn. 30 mwN; BeckOK ZPO/Jaspersen [Stand: 1. März 2023] § 93 Rn. 33a; BeckOGK/Zehelein [Stand: 1. April 2023] BGB § 546 Rn. 202 mwN; Saenger/Saenger ZPO 9. Aufl. § 257 Rn. 7; Stein/Jonas/Roth ZPO 23. Aufl. § 257 Rn. 14 mwN).

14 bb) Durchgreifende Gründe, dies für das gewerbliche Mietrecht anders zu beurteilen, bestehen nicht.

15 (1) Teilweise wird insoweit allerdings in Rechtsprechung und Literatur die Auffassung vertreten, der Mieter gebe jedenfalls bei erkennbar begründeter Kündigung Veranlassung zur Klage, wenn er seine Bereitschaft, das Mietobjekt bei Ablauf der Mietzeit geräumt an den Vermieter herauszugeben, auf Aufforderung des Vermieters nicht erkläre (vgl. OLG Nürnberg MietRB 2004, 203 f. mit Anm. von Bieber mwN; OLG Stuttgart WuM 1999, 414; Guhling/Günter/Geldmacher Gewerberaummieta 2. Aufl. 16. Teil Kap. 3 Rn. 27 mwN; Lützenkirchen/Lützenkirchen Mietrecht 3. Aufl. § 546 BGB Rn. 24a und b mwN [zu § 259 ZPO]; Saenger/Gierl ZPO 9. Aufl. § 93 Rn. 15). Zur Begründung wird angeführt, der Vermieter habe ein berechtigtes Interesse, frühzeitig zu wissen, ob die Mieträume

sofort nach Ende der Mietzeit für eine Weitervermietung oder Bau- oder Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stünden (vgl. z.B. OLG Stuttgart WuM 1999, 414; Henssler NJW 1989, 138, 142; Lützenkirchen/Lützenkirchen Mietrecht 3. Aufl. § 546 BGB Rn. 24a mwN).

16 (2) Nach anderer Meinung, der sich das Oberlandesgericht angeschlossen hat, gibt der Mieter nicht allein deshalb Veranlassung zur Klageerhebung, weil er sich auf Nachfrage des Vermieters vor Fälligkeit des Räumungs- und Herausgabeanspruchs nicht zu seiner Erfüllungsbereitschaft erklärt. Vielmehr bedürfe es insoweit eines aktiven Verhaltens des Mieters, aus dem der Vermieter den Schluss ziehen könne, dass der Mieter seiner Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe des Mietobjekts bei Ende der Mietzeit nicht nachkommen werde (vgl. OLG Karlsruhe NJW 1984, 2953 [zur Wohnraummiete]; OLG Hamm ZMR 1996, 449; Breckerfeld NZM 2000, 328; MünchKommZPO/Becker-Eberhard 6. Aufl. § 257 Rn. 19; Stein/Jonas/Roth ZPO 23. Aufl. § 257 Rn. 14; Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 15. Aufl. § 546 BGB Rn. 128; Saenger/Saenger ZPO 9. Aufl. § 257 Rn. 7; Staudinger/Rolfs BGB [2021] § 546 Rn. 56 mwN [zu § 259 ZPO]; BeckOGK/Zehlein [Stand: 1. April 2023] BGB § 546 Rn. 202 mwN).

17 (3) Die zuletzt genannte Auffassung trifft zu.

18 (a) Das Verfahren nach § 257 ZPO soll dem Gläubiger des Räumungsanspruchs zwar eine frühzeitige Möglichkeit zur gerichtlichen Durchsetzung seines erst künftig fällig werdenden Anspruchs eröffnen. Ihm soll aber das Kostenrisiko, das sich nach § 93 ZPO aus einem vom als Räumungsschuldner in Anspruch genommenen Besitzer gegebenenfalls erklärten sofortigen Anerkenntnis ergibt, nicht abgenommen werden. Gerade für Verfahren nach § 257 ZPO, mit denen über die allgemeinen Rechtsschutzmöglichkeiten hinaus Ansprüche auf künftige

Räumung von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten und Grundstücken schon vor Fälligkeit gerichtlich geltend gemacht werden können, stellt die Regelung in § 93 ZPO ein wichtiges gesetzliches Korrektiv zur Wahrung der schutzwürdigen Belange des Schuldners dar. Da der Räumungsschuldner bei einem Vorgehen des Gläubigers nach § 257 ZPO schon vor Fälligkeit einem Rechtsstreit über seine Räumungsverpflichtung ausgesetzt ist, ohne dass er hierzu Anlass gegeben haben müsste und ohne dass er einen solchen Rechtsstreit effektiv hätte vermeiden können, kommt der durch § 93 ZPO eröffneten Möglichkeit des Beklagten, durch ein sofortiges Anerkenntnis eine nachteilige Kostenfolge abzuwenden, besondere Bedeutung zu. Insbesondere ist nur durch die Kostenregelung in § 93 ZPO, die dem Räumungsgläubiger das Kostenrisiko eines anlasslosen Rechtsstreits zuweist, den Interessen beider Parteien angemessen Rechnung getragen.

19 Bei der Frage, ob der Beklagte Veranlassung zur Klageerhebung im Sinne von § 93 ZPO gegeben hat, kann es dabei im Verfahren nach § 257 ZPO von vornherein nur auf das Verhalten des Beklagten vor Fälligkeit des Anspruchs ankommen. Da aber erst der Fälligkeitszeitpunkt entscheidend für die Leistungserbringung durch den Schuldner ist und es sich bei § 257 ZPO um eine Ausnahmeregelung zu Gunsten des Gläubigers handelt, die jedoch die Bedeutung des Fälligkeitszeitpunkts nicht außer Kraft setzt, dürfen zur Wahrung der schutzwürdigen Interessen des Räumungsschuldners an dessen Verhalten in der Zeit vor Fälligkeit keine überhöhten Anforderungen gestellt werden (vgl. auch MünchKommZPO/Becker-Eberhard 6. Aufl. § 257 Rn. 19).

20 (b) Weil der Schuldner Veranlassung zur Klageerhebung im Sinne von § 93 ZPO nur dann gegeben hat, wenn aus seinem Verhalten darauf zu schließen war, dass er seine Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht erfüllen wird (st. Rspr.; vgl. BGH Beschluss vom 20. September 2022 - XI ZB 4/22 - WM 2022, 2147

Rn. 27 mwN), bedarf es aus ex-ante-Sicht des Gläubigers und späteren Klägers konkreter, aus dem Verhalten des Schuldners abzuleitender Anhaltspunkte dafür, dass dieser bei Fälligkeit nicht leisten werde. Ohne derartige Anhaltspunkte besteht dagegen - gerade vor Fälligkeit des Anspruchs - regelmäßig kein Grund für Misstrauen an einem pflichtgemäßen Verhalten des Schuldners und damit für eine Klage zur vorsorglichen Durchsetzung des Anspruchs.

21 Allein aus dem Schweigen des Mieters auf eine Aufforderung des Vermieters, sich über seine künftige Vertragstreue und Leistungsbereitschaft zu erklären, ergeben sich derartige Anhaltspunkte grundsätzlich nicht. Zwar liegt bei einem ungestörten Vertragsverhältnis nach allgemeinen Gepflogenheiten nahe, dass die Vertragspartner auf Fragen des anderen Vertragsteils in irgendeiner Weise reagieren, und sei es nur mit der Mitteilung, dass die Frage (derzeit) nicht beantwortet werden könne. Aus dem Ausbleiben einer Reaktion kann dennoch ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht auf eine fehlende Erfüllungsbereitschaft geschlossen werden, weil dieses auf vielfältigen Gründen beruhen kann. Mangels einer Verpflichtung des Schuldners, sich zu seiner Erfüllungsbereitschaft zum Fälligkeitszeitpunkt zu erklären, ist das bloße Schweigen auf eine derartige Anfrage mithin im Regelfall nicht als Ausdruck des Fehlens der Erfüllungsbereitschaft zu deuten.

22 Anlass, für das gewerbliche Mietrecht von diesen Grundsätzen abzuweichen, besteht nicht. Zwar hat der Vermieter regelmäßig schon mit Blick auf eine mögliche Anschlussverwendung des Mietobjekts ein nachvollziehbares Interesse daran zu wissen, ob sich der Mieter vertragstreu verhalten und seine Pflichten bei Ende der Mietzeit erfüllen wird oder ob es zur Durchsetzung seines Herausgabeanspruchs eines gerichtlichen Vorgehens bedarf. Ein solches Interesse des Vermieters ist anzuerkennen, auch wenn die Erklärung des Mieters, er akzeptiere die Kündigung und sei grundsätzlich bereit, das Mietobjekt bei Ende der Mietzeit

geräumt an den Vermieter herauszugeben, keine vollständig sichere Planungsgrundlage für den Vermieter bietet, weil nicht gewährleistet ist, dass die Haltung des Mieters bis zum Mietende unverändert bleibt. Eine Erklärung des Mieters über seine Herausgabebereitschaft ist für den Vermieter schon deshalb von Wert, weil dieser im Fall einer erkennbaren Verweigerungshaltung des Mieters frühzeitig ohne eigenes Kostenrisiko eine Räumungsklage nach §§ 257, 259 ZPO erheben kann.

23 Allerdings unterscheidet sich das Interesse des Vermieters an einer Planungsgrundlage nicht wesentlich von demjenigen der Gläubiger anderer Schuldverhältnisse, denen ein Interesse an einer Planungsmöglichkeit regelmäßig ebenfalls nicht gänzlich abgesprochen werden kann. Zudem ist auch ein Interesse des Mieters anzuerkennen, die Berechtigung der Kündigung des Vermieters und die Möglichkeit der Beschaffung von Ersatzräumlichkeiten gründlich zu prüfen und sich nicht frühzeitig zur Berechtigung des Herausgabeverlangens des Vermieters und der eigenen Räumungsbereitschaft äußern zu müssen. Dem Interesse des Vermieters, pünktlich zum Mietzeitende wieder in den Besitz der Räumlichkeiten zu kommen, ist vor diesem Hintergrund mit der durch § 257 ZPO eröffneten Möglichkeit, vor Fälligkeit des Herausgabeanspruchs mit eigenem Kostenrisiko Klage auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts zu erheben, hinreichend Rechnung getragen.

24 cc) Das Oberlandesgericht hat dem Verhalten der Beklagten danach mangels hieraus abzuleitender konkreter Anhaltspunkte für das Fehlen einer Rückgabebereitschaft zum Vertragsende rechtsfehlerfrei nicht die Bedeutung beigegeben, dass sie aus der maßgeblichen Sicht der Kläger Zweifel an ihrer Bereit-

schaft, die Mieträume pünktlich bei Ende der Mietzeit geräumt an die Kläger zurückzugeben, geweckt hätten.

Guhling

Klinkhammer

Günter

Nedden-Boeger

Pernice

Vorinstanzen:

LG Duisburg, Entscheidung vom 26.08.2022 - 3 O 191/22 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 07.12.2022 - I-24 W 39/22 -