



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 26/20

Verkündet am:  
11. Dezember 2020  
Langendörfer-Kunz  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 571 Abs. 2, § 990 Abs. 2; ZPO § 721, § 794a

Wird dem Untermieter, der nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht herausgibt, eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer von ihm nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses Schadensersatz jedenfalls in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen.

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2020 - V ZR 26/20 - LG Berlin  
AG Schöneberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 63 - vom 20. August 2019 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Erbin des vormaligen Klägers (nachfolgend: Erblasser). Der Erblasser vermietete eine 106,55 qm große Wohnung an einen Hauptmieter, der eine 7 qm große Kammer dieser Wohnung an den Beklagten untervermietete. Das Hauptmietverhältnis endete nach dem Tod des Hauptmieters Ende November 2014. Mit Schreiben vom 29. Dezember 2014 forderte der Erblasser den Beklagten erfolglos zur Herausgabe der Wohnung auf. Mitte 2016 wurde der Beklagte rechtskräftig zur Räumung verurteilt und ihm eine Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO bis zum 30. September 2016 gewährt.
- 2 Die Klägerin verlangt von dem Beklagten nach dessen Zwangsräumung im Oktober 2016 die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Wohnung für die Monate März 2016 bis September 2016, zuletzt noch in Höhe von insgesamt 2.170 €. Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolgreich gewesen. Mit der von dem

Landgericht zugelassenen Revision will der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht bejaht einen Zahlungsanspruch der Klägerin aus §§ 990, 280 Abs. 1 und 2, § 286 i.V.m. § 1922 Abs. 1 BGB. Der Beklagte habe nach Ende des mit dem Hauptmieter bestehenden Mietverhältnisses kein Recht zum Besitz gehabt, hiervon habe er durch das Schreiben vom 29. Dezember 2014 Kenntnis erlangt. Durch den Ablauf der darin gesetzten Frist sei er mit der Herausgabe in Verzug geraten; dieser sei durch die nach § 721 ZPO gewährte Räumungsfrist nicht beseitigt worden. Die Klägerin könne Ersatz des infolge der Vorenthaltung der gesamten Wohnung im Zeitraum von März bis September 2016 entgangenen Gewinns verlangen. Wenn der Beklagte die Wohnung herausgegeben hätte, hätte der Erblasser sie anderweitig vermieten und dafür mindestens den geltend gemachten Betrag von 310 € monatlich, entsprechend etwa 2,90 € pro Quadratmeter, erzielen können. Der Schadensersatzanspruch sei nicht nach § 571 Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Die Vorschrift sei auf das Verhältnis zwischen Vermieter und Untermieter weder unmittelbar noch analog anwendbar.

II.

4

Die Revision hat keinen Erfolg.

5           1. Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Anspruch der Klägerin auf Ersatz des durch die Vorenthaltung der ganzen Wohnung entstandenen Schadens aus § 990 Abs. 2 i.V.m. § 280 Abs. 1 und 2, §§ 286, 249, 252 BGB folgt.

6           a) Die Vorschriften der §§ 987 ff. BGB finden auf den Besitzer, dessen ursprüngliches Besitzrecht entfallen ist, und damit auch auf den infolge des Wegfalls des Hauptmietvertrags nicht mehr zum Besitz berechtigten Untermieter Anwendung (vgl. Senat, Urteil vom 14. März 2014 - V ZR 218/13, WM 2014, 1445 Rn. 6; BGH, Urteil vom 31. Januar 2001 - XII ZR 221/98, NJOZ 2001, 282, 285; jeweils mwN). Der zur Herausgabe verpflichtete Besitzer haftet im Fall des Verzugs gemäß § 990 Abs. 2 BGB i.V.m. § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB (auch) auf Ersatz des durch die Verzögerung der Herausgabe entstehenden Schadens, wenn er bei Erwerb des Besitzes bösgläubig war oder von dem Mangel im Besitzrecht später erfahren hat (vgl. Senat, Urteil vom 12. November 1992 - V ZR 230/91, BGHZ 120, 204, 214; Urteil vom 19. September 2003 - V ZR 360/02, BGHZ 156, 170, 171; BGH, Urteil 30. September 1964 - VIII ZR 302/62, NJW 1964, 2414). Die zweite Voraussetzung liegt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vor.

7           aa) Das gilt unabhängig davon, ob, was für das Revisionsverfahren mangels gegenteiliger Feststellungen zu Gunsten des Beklagten zu unterstellen ist, der Erblasser der Untervermietung zugestimmt hatte. Die Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 BGB gibt dem Untermieter ein von dem Hauptmieter abgeleitetes Besitzrecht gemäß § 986 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB. Dieses entfällt mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses (vgl. Senat, Urteil vom 6. November 1968 - V ZR 85/65, WM 1968, 1370, 1371; BGH, Rechtsentscheid in Mietsa-

chen vom 21. April 1982 - VIII ARZ 16/81, BGHZ 79, 232, 235; Urteil vom 31. Januar 2001 - XII ZR 221/98, NJOZ 2001, 282, 285). Ob es dafür zusätzlich eines Räumungsverlangens des Eigentümers gegenüber dem Untermieter bedarf (so LG Köln, NJW-RR 1990, 1231, 1232 unter Hinweis auf RGZ 156, 150, 153 f. zu § 556 Abs. 3 BGB aF; aA OLG Hamburg, NZM 1999, 1052 f.; LG Düsseldorf, WuM 1988, 163; offen gelassen in Senat, Urteil vom 6. November 1968 - V ZR 85/65, WM 1968, 1370), kann dahinstehen. Denn ein solches Räumungsverlangen ist hier im Dezember 2014 erfolgt.

8           bb) Die dem Beklagten gewährte Räumungsfrist nach § 721 ZPO ändert daran nichts, denn sie ist verfahrensrechtlicher Natur und hat - anders als kraft der Sonderregelung des § 571 Abs. 2 BGB für Wohnraum (dazu unten Rn. 11) - keine materielle Bedeutung (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 1987 - VIII ZR 258/86, NJW-RR 1987, 907 zu § 557 Abs. 3 BGB mwN; vgl. auch Senat, Urteil vom 6. November 1968 - V ZR 85/65, WM 1968, 1370, 1371). Sie beseitigte den Verzug des Beklagten mit der Herausgabe nicht (vgl. BGH, Urteil vom 27. Juni 1953 - VI ZR 235/52, NJW 1951, 1586, 1587; Schuschke/Walker/Kessen/Tholen/Braun, ZPO, 7. Aufl., § 721 Rn. 17).

9           b) Für den Anspruch nach § 990 Abs. 2, § 286 BGB ist unerheblich, ob der Beklagte die gesamte Wohnung oder, was er geltend macht, nur die an ihn untervermietete Kammer in Besitz hatte. Der Beklagte ist zwar durch das gegen ihn ergangene Räumungsurteil nicht daran gehindert, einen Besitz an sämtlichen Räumen in Abrede zu stellen. Durch die Rechtskraft des Räumungsurteils steht nämlich nicht fest, in welchem Umfang er Besitz an den herauszugebenden Räumen hatte (vgl. Senat, Urteil vom 14. März 2014 - V ZR 218/13, WuM 2014, 347 Rn. 10). Darauf kommt es für den Schadensersatzanspruch nach § 990 Abs. 2 BGB - anders als bei der Herausgabe von Nutzungen (§§ 987, 990 Abs. 1 BGB) -

aber nicht an. 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 (§ 252 BGB; vgl. Senat, Urteil vom 6. November 1968 - V ZR 85/65, WM 1968, 1370, 1371; Urteil vom 14. März 2014 - V ZR 218/13, aaO Rn. 9). So ist es auch hier, weil davon auszugehen ist, dass der Vermieter die Wohnung im Regelfall nur als Einheit weitervermieten kann und Anhaltspunkte dafür, dass es dem Erblasser ausnahmsweise möglich und zumutbar war, die Wohnung in Teilen zurückzunehmen und zum Teil weiterzuvermieten, nicht bestehen.

10           2. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht weiter an, dass der Schadensersatzanspruch aus § 990 Abs. 2 i.V.m. § 280 Abs. 1 und 2, §§ 286, 249, 252 BGB in der geltend gemachten Höhe nicht nach § 571 Abs. 2 BGB ausgeschlossen ist.

11           a) Nach § 571 Abs. 2 BGB ist der Mieter, dem nach § 721 oder § 794a ZPO eine Räumungsfrist gewährt wird, für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet. Die Norm beschränkt die Ansprüche des Vermieters auf die ihm nach § 546a Abs. 1 BGB für die Zeit der Vorenthaltung zustehende Nutzungsentschädigung und befreit den Mieter von einer Haftung für weitere durch die Ausnutzung der gerichtlichen Räumungsfrist entstehende Schäden; insbesondere für einen dem Vermieter in Folge des Verzuges mit der Wohnungsherausgabe entstehenden Schaden hat der Mieter für den Zeitraum der ihm vom Gericht gewährten Räumungsfrist nach § 721 oder § 794a ZPO nicht einzustehen

(vgl. LG Berlin, Grundeigentum 2017, 538; MüKoBGB/Häublein, 8. Aufl., § 571 Rn. 10; Staudinger/Rolfs, BGB [2018], § 571 Rn. 10, 11).

12           b) Unmittelbar anwendbar ist § 571 Abs. 2 BGB hier schon deshalb nicht, weil der Beklagte nur Untermieter gewesen ist. Zwar kann auch dem Untermieter eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO gewährt werden (vgl. OLG Köln, WuM 1997, 336; LG Stuttgart, NJW-RR 1990, 654; LG Stade, WuM 1987, 62). Dafür kommt es nämlich allein auf die tatsächliche Nutzung des Raums zum Wohnen und nicht auf den Rechtsgrund des Innehabens des Wohnraums an (MüKoZPO/Götz, 5. Aufl., § 721 Rn. 2; Musielak/Lackmann, ZPO, 17. Aufl., § 721 Rn. 3; Zöller/Seibel, ZPO, 33. Aufl., § 721 Rn. 2; zur Vorschrift des § 794a ZPO vgl. Schmidt/Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 14. Aufl., § 794a ZPO Rn. 4). Die Vorschrift des § 571 Abs. 2 BGB gilt unmittelbar aber nur im Verhältnis zwischen Eigentümer und Mieter, da sie systematisch an die Regelung des § 546a BGB anknüpft und wie diese das Bestehen eines (beendeten) Mietverhältnisses voraussetzt (vgl. BGH, Urteil vom 31. Januar 2001 - XII ZR 221/98, NJOZ 2001, 282, 284 zu § 557 BGB aF betreffend Vereinsräume; BeckOK MietR/Klotz-Hörlin [1.8.2020], § 571 BGB Rn. 5; MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl., § 546a Rn. 3; Staudinger/Rolfs, BGB [2018], § 546a Rn. 10, 12; Blank/Börstinghaus/Blank, Miete, 5. Aufl., § 546a Rn. 5; Gramlich, Mietrecht, 15. Aufl., § 546a Rn. 1; Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht, 14. Aufl., § 546a Rn. 5, § 571 Rn. 1, 3; Greiner, ZMR 1998, 403, 404 f.). Daran fehlt es im Verhältnis zwischen Eigentümer und Untermieter.

13           c) Eine Begrenzung des Anspruchs der Klägerin auf die Nutzungsentschädigung für die von dem Beklagten genutzte Kammer lässt sich entgegen der Ansicht der Revision auch nicht aus einer analogen Anwendung von § 571 Abs. 2 BGB herleiten.

- 14           aa) Die Frage, ob § 571 Abs. 2 BGB auf den Untermieter von Wohnraum entsprechend anwendbar ist, wird allerdings unterschiedlich beurteilt. Das Landgericht Stuttgart hat das für das gewerbliche Zwischenmietverhältnis bejaht (LG Stuttgart, NJW-RR 1990, 654 f.), und dem hat sich ein Teil des Schrifttums angeschlossen (vgl. BeckOK BGB/Wöstmann [1.8.2020], § 571 Rn. 9; jurisPK-BGB/Tiedemann, 9. Aufl., § 571 BGB Rn. 41). Die überwiegende Ansicht lehnt eine entsprechende Anwendung von § 571 Abs. 2 BGB auf den Untermieter dagegen ab (LG Kiel, WuM 1995, 540; BeckOGK/Gelb, BGB [1.7.2020], § 571 Rn. 4; BeckOK MietR/Klotz-Hörlin [1.8.2020], § 571 BGB Rn. 5; NK-BGB/Hinz, 3. Aufl., § 571 Rn. 7; RGRK/Gelhaar, BGB, 12. Aufl. § 557 Rn. 24; Staudinger/Rolfs, BGB [2018], § 571 Rn. 10; Emmerich in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kap. V Rn. 184; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 571 Rn. 7; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 14. Aufl., § 571 BGB Rn. 3; Ettl in Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl., § 571 BGB Rn. 9).
- 15           bb) Ob § 571 Abs. 2 BGB auf den Untermieter von Wohnraum entsprechend anzuwenden ist, bedarf hier keiner abschließenden Entscheidung. Jedenfalls hätte eine analoge Anwendung der Vorschrift entgegen der Auffassung des Beklagten nicht zur Folge, dass sich der Schadensersatzanspruch des Eigentümers auf eine Nutzungsentschädigung für die untergemieteten Räume beschränkte.
- 16           (1) Der Zweck des § 571 Abs. 2 BGB spricht allerdings für eine analoge Anwendung der Vorschrift auf den Untermieter von Wohnraum, dem eine Räumungsfrist gewährt worden ist. Er ist darin zu sehen, dass der Wohnraumm Mieter sich nicht aus Sorge vor Schadensersatzansprüchen des Vermieters davon abhalten lassen soll, eine Räumungsfrist zu beantragen und zu nutzen (vgl. BT-Drucks. IV 806, 11 zu § 557 BGB aF; Ausschussbericht zu BT-Drucks. IV/2195,

5 zu § 557 aF). Daher begrenzt § 571 Abs. 2 BGB die Haftung des Mieters, dem eine Räumungsfrist gewährt worden ist, auf die vereinbarte bzw. ortsübliche Miete (vgl. § 546 Abs. 1 BGB); für weitere Schäden (vgl. § 546 Abs. 2 BGB) haftet er dagegen nicht (vgl. Staudinger/Rolfs, BGB [2018], § 571 Rn. 12; Blank/Börstinghaus/Blank, 5. Aufl., § 571 Rn. 1; Herrlein in Herrlein/Kandelhard, ZAP-Praxiskommentar Mietrecht, 4. Aufl., § 571 BGB Rn. 2; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 571 BGB Rn. 2). Der Untermieter von Wohnraum, dem eine Räumungsfrist nach § 721 oder § 794a ZPO gewährt worden ist, befindet sich in einer vergleichbaren Situation. Müsste er bei Ausnutzung der Räumungsfrist unbegrenzte Schadensersatzansprüche des Eigentümers wegen Verzuges (§ 990 Abs. 2 BGB) gewärtigen, hätte dies entweder zur Folge, dass er, obwohl darauf angewiesen, keinen Räumungsschutz in Anspruch nimmt, oder dass er nach Nutzung der Räumungsfrist unter Umständen erheblichen Schadensersatzansprüchen des Eigentümers ausgesetzt ist. Beides soll durch die Regelung des § 571 Abs. 2 BGB bei einem (früheren) Mieter verhindert werden.

17           (2) Für den Vermieter wäre es jedoch unzumutbar, wenn die dem in der Wohnung verbliebenen Untermieter gewährte Räumungsfrist dazu führte, dass er trotz Vorenthaltung der gesamten Wohnung (siehe dazu Rn. 9) eine Nutzungsentschädigung nur in Höhe des Untermietzinses bzw. der ortsüblichen Miete für die untervermieteten Teile der Wohnung erhalte. Er stünde dann schlechter als im Verhältnis zum Hauptmieter, der nach § 546a Abs. 1 BGB während der Räumungsfrist die Nutzungsentschädigung in voller Höhe schuldet.

18           Ein solches Ergebnis ließe sich nicht mit dem Schutzzweck des § 571 Abs. 2 BGB rechtfertigen. Die Vorschrift schützt zwar das Interesse des Mieters, eine ihm gewährte Räumungsfrist zu nutzen; das Gesetz bringt es aber in einen Ausgleich mit den Interessen des Vermieters an der baldigen Rückerlangung der

Wohnung nach Ende des Mietverhältnisses, indem § 546a Abs. 1 BGB dem Vermieter einen Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten bzw. ortsüblichen Miete für diesen Zeitraum zuerkennt. Ein solcher Anspruch muss dem Vermieter auch dann verbleiben, wenn § 571 Abs. 2 BGB analog auf einen Untermieter anzuwenden sein sollte; denn der Untermieter steht dem Vermieter schon mangels vertraglicher Beziehungen ferner als Hauptmieter.

19            Dass der Untermieter den ihm gewährten Räumungsschutz nur um den Preis einer Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung in Anspruch nehmen kann, ist dagegen hinzuzunehmen. Darin setzt sich lediglich fort, dass der Untermieter zu keiner Zeit in einem vertraglichen Verhältnis zu dem Eigentümer stand, sondern sein Besitzrecht von dem Hauptmieter ableitete. Soweit die mietrechtliche Vorschrift des § 571 Abs. 2 BGB überhaupt geeignet ist, Rechte des Eigentümers im Verhältnis zum Untermieter einzuschränken, kann eine solche Beschränkung nicht über das hinausgehen, was zwischen den (ursprünglichen) Hauptmietparteien gelten würde. Wird dem Untermieter, der nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht herausgibt, eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer deshalb von ihm nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses Schadensersatz jedenfalls in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen.

20            cc) Einen die von dem Hauptmieter im Fall der Nichträumung nach § 546a Abs. 1 BGB geschuldete Nutzungsentschädigung übersteigenden Betrag macht die Klägerin nicht geltend. Die ortsübliche Miete für die ganze Wohnung schätzt das Berufungsgericht auf mindestens 310 € (§ 287 ZPO). Dagegen erhebt die

Revision keine Einwendungen. Das ergibt den von der Klägerin beanspruchten Betrag von 2.170 €.

III.

21 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 05.01.2017 - 105 C 317/16 -  
LG Berlin, Entscheidung vom 20.08.2019 - 63 S 51/17 -