

BGHR: ja



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 329/98

Verkündet am:
1. März 2001
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. März 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 24. September 1998 aufgehoben und das Urteil der Zivilkammer 15 des Landgerichts Berlin vom 7. April 1998 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte ist seit dem 28. Januar 1997 aufgrund bestandskräftigen Bescheids des zuständigen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen Eigentümerin des mit einem Mietshaus bebauten, ehemals volkseigenen Grundstücks H.-Straße in Berlin-P.B. Bis zu diesem Zeitpunkt stand das Grundstück nach Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages im Eigentum des Lan-

des Berlin, das die klagende Wohnungsbaugesellschaft mbH, Rechtsnachfolgerin des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-P.B., mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragt hatte.

Die Parteien streiten darüber, wer von ihnen die Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern für das Jahr 1996 vorzunehmen hat. Unter Hinweis auf eine dahingehende Verpflichtung der Klägerin hat sich die von der Beklagten beauftragte Hausverwaltung S. bei der "Grundstücksübergabe" am 4. April 1997 geweigert, das für diese Abrechnung benötigte Beleggut entgegenzunehmen.

Die Klägerin begehrt festzustellen, daß nicht sie - sondern (hilfsweise) die Beklagte - verpflichtet ist, gegenüber den Mietern des Grundstücks H.-Straße die Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 1996 vorzunehmen. Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt sie ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg. Die Klage ist abzuweisen.

I.

Die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 1996 gegenüber den Mietern des Wohnhauses H.-Straße hat entweder die Klägerin als die damalige Vermieterin oder die Beklagte als die neue Eigentümerin des Grundstücks vorzunehmen. Ein Dritter kommt hierfür auf der Grundlage des Parteivorbringens und der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht in Betracht. Daher dienen sowohl der negativ formulierte Hauptantrag als auch der positiv formulierte Hilfsantrag der Klärung derselben Rechtsfrage.

Mit der Maßgabe, daß in Wirklichkeit nur ein einheitliches Feststellungsbegehren und nicht zwei in einem Eventualverhältnis stehende Anträge vorliegen, bestehen gegen die Zulässigkeit der Klage keine Bedenken (§ 256 Abs. 1 ZPO).

1. Der Feststellungsantrag ist nicht deshalb unzulässig, weil durch ihn nicht das Bestehen von Mietverhältnissen oder deren Übergang auf die Beklagte in Frage gestellt wird, sondern lediglich geklärt werden soll, wem die Abrechnung der Betriebskosten für eine bestimmte Abrechnungsperiode den Mietern gegenüber obliegt. Denn Gegenstand einer Feststellungsklage nach § 256 Abs. 1 ZPO können auch einzelne Beziehungen oder Folgen eines Rechtsverhältnisses sein (vgl. Senatsurteil vom 16. Dezember 1999 - III ZR 89/99 - WM 2000, 779, 780).

2. Der Zulässigkeit der Feststellungsklage steht vorliegend auch nicht entgegen, daß die Abrechnung der Betriebskosten nicht unmittelbar zwischen den

Parteien untereinander, sondern zwischen der Klägerin oder der Beklagten und Dritten (den Mietern) zu erfolgen hat. Nach feststehender Rechtsprechung kann Gegenstand einer Feststellungsklage auch ein Rechtsverhältnis sein, das zwischen einer Partei und einem Dritten besteht. Dies setzt voraus, daß dieses Rechtsverhältnis zugleich für die Rechtsbeziehungen der Parteien untereinander von Bedeutung ist und der Kläger ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Klärung dieser Frage hat (BGHZ 83, 122, 125 f; BGH, Urteil vom 16. Juni 1993 - VIII ZR 222/92 - NJW 1993, 2539, 2540 m.w.N.). Davon kann vorliegend ausgegangen werden.

II.

Mit Bestandskraft des Rückgabebescheids tritt der Berechtigte nach § 16 Abs. 2 Satz 1, § 17 Satz 1 VermG in die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverträge ein. Dies ist aus Gründen des Mieterschutzes auch dann nicht anders, wenn Vermieter und (bisheriger) Grundstückseigentümer nicht identisch sind. Es ist daher vorliegend unerheblich, daß bestehende Mietverträge nicht von dem Land Berlin, das nach Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages vom 3. Oktober 1990 bis zum 28. Januar 1997 das Grundstückseigentum innegehabt hatte, sondern - wovon aufgrund der Feststellungen des Berufungsgerichts auszugehen ist - von der Klägerin im eigenen Namen im Auftrag und mit Billigung des Landes abgeschlossen worden waren (vgl. BGH, Beschluß vom 10. September 1997 - XII ZR 288/95 - ZOV 1997, 414).

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist die Feststellungsklage begründet. Es hat hierzu ausgeführt: Die Klägerin sei gegenüber der Beklagten

nicht zur Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 1996 verpflichtet, da unmittelbare vertragliche Beziehungen zwischen den Parteien nicht eingegangen worden seien und die Beklagte auch nicht in den zwischen dem Land Berlin und der Klägerin bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrag eingetreten sei. Dieser auf die Grundstücksverwaltung gerichtete Geschäftsbesorgungsvertrag sei mit der Rückübertragung beendet worden. Im übrigen fiele der Eintritt in einen solchen Vertrag auch nicht mehr unter die mit der Regelung des § 16 Abs. 2 VermG verfolgte Zwecksetzung.

Mit diesen Ausführungen verfehlt das Berufungsgericht den Kern des Rechtsstreits.

Allerdings ist der zwischen dem Land Berlin und der Klägerin bestehende Vertrag über die Verwaltung des Hausgrundstücks nicht auf die Beklagte übergegangen. Zwar erfaßt § 16 Abs. 2 Satz 1 VermG nicht nur solche Rechtsverhältnisse, die Rechte aus oder Pflichten an dem Vermögenswert betreffen. Auch sonstige Verträge, deren vertragstypische Leistungen in einem nicht trennbaren Bezug zu dem konkreten Grundstück stehen, werden vom Wortlaut der Vorschrift erfaßt. § 16 Abs. 2 Satz 1 VermG ist daher etwa auch auf Bauverträge anzuwenden, die der Werterhaltung oder der Wertsteigerung eines Bauwerks und damit des Grundstücks selbst dienen (BGHZ 141, 203, 205 f). Trotz dieses weiten Verständnisses und des Umstands, daß auch Hausverwaltungsverträge in diesem Sinne grundstücksbezogen sind, ist dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, daß zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem Dritten abgeschlossene Hausverwaltungsverträge nicht auf den Berechtigten übergehen. Durch die Rückübertragung soll der Berechtigte in die Lage versetzt werden, die bisher dem Verfügungsberechtigten zustehenden

Verfügungs- und Verwaltungsbefugnisse über den der Restitution unterliegenden Gegenstand in eigene Hände zu nehmen. Er soll die Rechte und Pflichten, die sich aus dem Eigentum am Vermögenswert ergeben, selbst oder durch einen von ihm zu bestimmenden Verwalter wahrnehmen können (§ 16 Abs. 1 VermG). Mit dieser Zielsetzung stünde es, wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat, im Widerspruch, wenn der Berechtigte einen vom Verfügungsberechtigten ausgewählten Verwalter "übernehmen" müßte (vgl. auch OLG Brandenburg, ZOV 1997, 265 f).

Indes steht zwischen den Parteien außer Streit, daß Rechte und Pflichten aus einem zwischen dem Land Berlin und der Klägerin bestehenden Sonderrechtsverhältnis nicht auf die Beklagte übergegangen sind. Daß im übrigen bereits vor Beginn der gerichtlichen Auseinandersetzung die Parteien übereinstimmend der Auffassung waren, die Klägerin habe mit Bestandskraft des Rückgabebescheids jegliche Hausverwaltungsbefugnisse verloren, wird schon daran deutlich, daß die Beklagte, ohne daß dem die Klägerin widersprochen hätte, die Hausverwaltung S. mit der Grundstücksübergabe und den im Anschluß daran wahrzunehmenden Verwaltungsaufgaben betraut hat.

Des weiteren hat das Berufungsgericht bei seiner Begründung aus dem Blick verloren, daß der Rechtsstreit nicht, jedenfalls nicht unmittelbar, darum geht, ob der Klägerin der Beklagten gegenüber eine Abrechnungsverpflichtung obliegt, sondern nur die Frage betrifft, wer von den Parteien gegenüber den Mietern die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 1996 vorzunehmen hat.

III.

1. Legt ein Vermieter aufgrund Vereinbarung oder besonderer gesetzlicher Vorschriften (vgl. etwa § 1 Abs. 1 der für den hier in Rede stehenden Zeitraum freilich nicht mehr geltenden Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991, BGBl. I S. 1270; s. insoweit auch § 14 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der Fassung des Mietenüberleitungsgesetzes vom 6. Juni 1995, BGBl. I S. 748) die Betriebskosten auf die Mieter um und verlangt er dabei Vorauszahlungen in angemessener Höhe, so ist er nach Ablauf der Abrechnungsperiode den Mietern gegenüber zur Abrechnung verpflichtet. Wird - wie hier - kurz nach Ablauf der Abrechnungsperiode ein Rückgabebescheid mit der Folge bestandskräftig, daß der Berechtigte das Grundstückseigentum erwirbt und in die bestehenden Mietverträge eintritt, so stellt sich die Frage, ob die noch ausstehende Abrechnung mit den Mietern vom bisherigen oder vom neuen Vermieter vorzunehmen ist. Die Klägerin vertritt den Standpunkt, da zum 28. Januar 1997 die ihr zur Verfügung stehende Abrechnungsfrist für das Jahr 1996 noch lange nicht abgelaufen gewesen sei, also Abrechnungsansprüche der Mieter noch nicht fällig geworden seien, müsse die Beklagte mit den Mietern abrechnen. Die Beklagte ist demgegenüber der Auffassung, der Anspruch auf Abrechnung der im Jahre 1996 angefallenen Betriebskosten sei dem Grunde nach bereits mit Abschluß des Abrechnungszeitraums, also am 1. Januar 1997 entstanden, so daß der Klägerin die Abrechnung mit den Mietern obliege. Zur Klärung dieser - und nur dieser - Frage hat die Klägerin den Rechtsweg beschritten.

2. Der Senat hat mit dem eine vergleichbare Fallkonstellation betreffenden Urteil vom 14. September 2000 (III ZR 211/99 - WM 2000, 2509) entschieden, daß ungeachtet des mit Bestandskraft des Rückgabebescheids vollzogenen Wechsels im Grundstückseigentum der Verfügungsberechtigte als früherer Ei-

gentümer oder ein für den Verfügungsberechtigten als Vermieter auftretender Hausverwalter den Mietern gegenüber bezüglich der abgelaufenen und noch nicht abgerechneten Perioden zur Abrechnung verpflichtet ist und bleibt. Auf den Berechtigten als neuen Eigentümer geht die dem Vermieter den Mietern gegenüber obliegende Abrechnungspflicht auch dann nicht über, wenn die auf Rechnungslegung gehenden Ansprüche der Mieter zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs - wovon hier ausgegangen werden kann, da es der Klägerin weder möglich noch zumutbar gewesen sein dürfte, bis zum 28. Januar die Abrechnung der das abgelaufene Kalenderjahr betreffenden Betriebskosten vorzunehmen - noch nicht fällig waren.

3. Der Senat hat in der angeführten Entscheidung, der ein Eigentumswechsel noch im März 1994 zugrunde gelegen hatte, offengelassen, ob das von ihm befürwortete Ergebnis auch dann noch als allein sach- und interessengerecht angesehen werden kann, wenn ein Berechtigter nach § 7 Abs. 7 Satz 2 bis 4 VermG Herausgabe der vom Verfügungsberechtigten ab dem 1. Juli 1994 gezogenen Nutzungen aus Miet- oder Pachtverhältnissen verlangt, und der Verfügungsberechtigte seinerseits von der Möglichkeit Gebrauch macht, mit entstandenen und von den Mietern noch nicht erstatteten Betriebskosten aufzurechnen (aaO S. 2510 f). Auf diese Frage muß der Senat auch vorliegend nicht näher eingehen. Weder den Feststellungen des Berufungsggerichts noch dem Sachvortrag der Parteien läßt sich irgendein Anhalt dafür entnehmen, daß die Beklagte Herausgabe der von der Klägerin im Jahre 1996 (auch oder nur) vereinnahmten Mieten verlangt hat.

Rinne

Streck

Schlick

Kapsa

Galke