

Schadenersatz des Vermieters: Erlischt der Anspruch auf Naturalrestitution nach der Veräußerung des Grundstücks?

Nicht nur der Anspruch auf Naturalrestitution gemäß § 249 Abs. 1 BGB erlischt, wenn der Vermieter die beschädigte Mietsache veräußert. Gleiches gilt auch für den Schadenersatz gemäß § 249 Abs. 2 BGB (hier: Anspruch auf Erstattung der Handwerkerrechnung). Maßgebend ist der Zeitpunkt des vollendeten Eigentumserwerbs, bei Grundstücken also die Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer im Grundbuch. (LS der Verf.)

OLG Brandenburg, Beschl. v. 20.4.2007 – 3 U 167/06 – ZMR 2007, 955

zur Zurückweisung neuen Vortrags in der Berufung, Info M 2008, 86 (in dieser Ausgabe)

Der Fall: Es geht um ein beendetes Mietverhältnis über eine Leichtbauhalle. Der Mieter gibt die Schlüssel im Januar 2006 zurück. Der Vermieter entdeckt u.a. Schäden am Hallendach und fordert den Mieter unter Fristsetzung auf, den Schaden zu beseitigen. Der Mieter bleibt untätig. Der Vermieter klagt auf Ersatz der Reparaturkosten. Während des Prozesses veräußert der Vermieter das Grundstück. Der Käufer wird am 25.8.2006 als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die mündliche Verhandlung vor dem Gericht erster Instanz findet etwa zwei Wochen später statt. Das Landgericht weist die Klage ab. Der Vermieter legt Berufung ein.

§ 249 BGB Art und Umfang des Schadenersatzes

(1) Wer zum Schadenersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.

(2) Ist wegen Verletzung einer Person oder wegen Beschädigung einer Sache Schadenersatz zu leisten, so kann der Gläubiger statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen. [...]

Hintergrund: Wird die beschädigte Sache veräußert, ist fraglich, ob der Geschädigte noch Schadenersatz nach § 249 BGB geltend machen kann. Bei der Naturalrestitution nach § 249 Abs. 1 BGB besteht Einigkeit, dass der Anspruch erlischt, weil die Restitution nach Veräußerung unmöglich geworden ist und ein Schaden nach § 251 BGB auszugleichen ist. Bei § 249 Abs. 2 BGB sind die Folgen der Veräußerung sehr umstritten: Der Schadenersatzanspruch nach § 249 Abs. 2 BGB

- erlischt, weil auch hier ein Fall der Naturalrestitution vorliegt: *BGH*, 2.10.1981 – V ZR 147/80 – BGHZ 81, 385; 5.3.1993 – V ZR 87/91 – NJW 1993, 1793 (beide betr. beschädigtes Hausgrundstück);
- bleibt bestehen, weil der Geschädigte in der Verwendung des Geldbetrags nicht eingeschränkt werden soll: *BGH*, 6.11.1986 – VII ZR 97/85 – NJW 1987, 645 betr. Haftung des Werkunternehmers; 22.7.2007 – VI ZR 275/03 betr. Kfz-Reparaturkosten; *BGH*, 19.10.1988 – VIII ZR 22/88 – NJW 1989, 451 betr. Schönheitsreparaturansprüche gegen Mieter; *Palandt (Heinrichs)*, 66. Aufl. 2007, BGB, § 249 Rdn. 7; *MüKo (Grunsky)*, BGB, 5. Aufl. 2007, § 249 Rdn. 15;

- offengelassen: *BGH*, 8.7.1999 – III ZR 159/97 – NJW 1999, 3332, 3334 betr. Bergschäden in der ehem. DDR.

Die Entscheidung: Das OLG Brandenburg weist die Berufung mit Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurück. Zwar stünden die Schadensersatzansprüche gemäß § 566 BGB nicht dem Erwerber, sondern noch dem (alten) Vermieter zu. Denn die Ansprüche waren bereits vor dem Eigentumswechsel entstanden und fällig (Verweis auf *BGH*, 19.10.1988, a.a.O.; *Wolf/Eckert/Ball*, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl. 2004, Rdn. 1330).

Der Vermieter habe seinen Schadensersatzanspruch jedoch gemäß § 249 Abs. 2 BGB auf Naturalrestitution gerichtet und dieser sei im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bereits untergegangen gewesen. „Der Anspruch auf Naturalrestitution der geschädigten Sache erlischt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung mit deren Veräußerung (vgl. *Palandt*, a.a.O. Rdn. 3 m.w.N.).“ Dies sei hier mit Eintragung des Erwerbers im Grundbuch einige Tage vor mündlicher Verhandlung der Fall gewesen. Die „Ausnahmevoraussetzung“ für Veräußerungen gebrauchter Kfz oder des Werkvertragsrechts lägen nicht vor.

Kommentar Ergebnis: Die Entscheidung dieser offenen Rechtsfrage mit einem einzigen Satz und einem (auch noch falschen) Zitat ist unbefriedigend. Bedenklich ist angesichts der unterschiedlichen Ansichten der BGH-Senate auch eine Zurückweisung nach § 522 Abs. 2 ZPO; denn sie verbietet eine Überprüfung durch Revision und Zulassungsbeschwerde (vgl. *BVerfG*, 29.5.2007 – 1 BvR 624/03 – Info M 2007, 330).



RAin Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de