

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 306, 325, 538 BGB

- 1. Verpflichtet sich in einem Mietvertrag der Vermieter, die Mietsache in einem Zustand zur Verfügung zu stellen, der nicht herstellbar ist, und kommt es deshalb nicht zur Überlassung der Mietsache, so kommt ein Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 325 BGB in Betracht.**
- 2. Der Schuldner hat die Unmöglichkeit der Leistung nicht nur zu vertreten, wenn er das zur Unmöglichkeit führende Ereignis schuldhaft herbeigeführt hat, sondern auch dann, wenn er sich uneingeschränkt zur Leistung verpflichtet hat, obwohl er das Leistungshindernis bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt bei Vertragsschluss hätte erkennen oder voraussehen können.**

BGH, Urteil vom 25.11.1998, Az.: XII ZR 12/97

Tenor:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. Dezember 1996 wird nicht angenommen. Der Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO). Streitwert: 243.268 DM

Entscheidungsgründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277). Zwar leitet das Berufungsgericht den den Klägern zustehenden Schadensersatzanspruch aus § 538 Abs. 1 BGB her. Diese Vorschrift ist nicht anwendbar, weil die Mietsache dem Mieter nicht übergeben worden ist. Die - dem Bürgerlichen Gesetzbuch an sich fremde - verschuldensunabhängige Garantiehafung des § 538 Abs. 1 BGB tritt nach dem eindeutigen Wortlaut des § 537 Abs. 1 BGB, auf den § 538 BGB verweist, erst mit der Überlassung der Mietsache an den Mieter ein (Senatsurteil BGHZ 136, 102, 107 ff.). Von diesem Zeitpunkt an ist der Mieter in besonderer Weise schutzwürdig. Der Vermieter kann im Zusammenhang mit der Übergabe klären, ob die Mietsache den vereinbarten Zustand hat. Der Schadensersatzanspruch der Kläger ergibt sich aber aus § 325 BGB. Der Beklagte hat den Klägern zum Betrieb einer Arztpraxis Räume vermietet, die vor der Übergabe umgebaut werden sollten, um sie in den vereinbarten Zustand zu versetzen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der Umbau in der geplanten Form wegen entgegenstehender öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und einem Eingreifen der Denkmalschutzbehörde nicht möglich. Daraus ergibt sich nicht, daß der Mietvertrag nach § 306 BGB wegen anfänglicher objektiver Unmöglichkeit nichtig ist. § 306 BGB ist nämlich in solchen

Fällen nicht anwendbar, der Vertrag bleibt wirksam (Senat aaO m. N.), und der Vermieter bleibt im Grundsatz zur Leistung verpflichtet. Die gegenseitigen Ansprüche der Vertragsparteien richten sich nach den allgemeinen Regeln des Schuldrechts über Leistungsstörungen (Senat aaO). Der Mieter ist nicht etwa gezwungen, zunächst auf Leistung zu klagen, um anschließend einen Schadensersatzanspruch nach den §§ 283, 325 Abs. 2 BGB geltend machen zu können. Er kann vielmehr, auch wenn die Unmöglichkeit nicht erst nachträglich eingetreten ist, nach dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung sofort nach § 325 BGB vorgehen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen (MünchKomm BGB/Emmerich, 3. Aufl. vor § 275 Rdn. 14, 15; Staudinger/Löwisch, BGB Bearb. 1995, § 283 Rdn. 5), wenn der Vermieter die Unmöglichkeit zu vertreten hat. Es kann offen bleiben, ob der Beklagte in dem Mietvertrag eine besondere Einstandspflicht dafür übernommen hat, daß die Räume in der vereinbarten Weise umgebaut werden können. Auch wenn das nicht der Fall ist, hat er die Unmöglichkeit zu vertreten, weil er sich uneingeschränkt zur Leistung verpflichtet hat, obwohl er das Leistungshindernis schon bei Vertragsschluß bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt hätte erkennen können und müssen (BGH, Urteil vom 12. Januar 1960 - VIII ZR 34/59 - LM BGB § 325 Nr. 8; MünchKomm BGB/Emmerich aaO § 275 Rdn. 71; RGRK-BGB/Ballhaus, 12. Aufl. § 325 Rdn. 5; Palandt/Heinrichs, BGB 57. Aufl. § 275 Rdn. 23 m. w. N.). Das Haus stand unter Denkmalschutz. In einem Verwaltungsstreitverfahren zwischen der Eigentümergemeinschaft, zu der der Beklagte gehörte, und dem Oberstadtdirektor von W. war ca. drei Jahre vor Abschluß des Mietvertrages der Parteien ein Sachverständigengutachten eingeholt worden, das zur Begründung der Notwendigkeit, das Haus unter Denkmalschutz zu stellen, ausdrücklich die Dienstbotentreppe erwähnt hat. Aufgrund dieser Umstände hätte dem Beklagten klar sein müssen, daß die Dienstbotentreppe nicht ohne weiteres beseitigt werden durfte.