

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 65/90

Verkündet am:
21. Mai 1992
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma S [REDACTED] T [REDACTED] GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Friedrich H [REDACTED],
B [REDACTED] Straße [REDACTED], Br [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Eheleute Horst und Ursula M [REDACTED],
Friedrich-E [REDACTED]-Straße [REDACTED], N [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Mai 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Werp, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 8. März 1990 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Oldenburg vom 18. September 1989 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

11

- 3 -

Tatbestand

Die Kläger nehmen die Beklagte aus dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag auf Herausgabe von Mieteinnahmen in Anspruch.

Der Textilreinigungsmeister Friedrich H [REDACTED], seinerzeit Inhaber der "S [REDACTED] Textilpflege" und inzwischen Geschäftsführer der 1980 im Handelsregister eingetragenen beklagten "S [REDACTED] Textilpflege GmbH", hatte 1976 langfristig Geschäftsräume zum Betrieb einer Chemischen Reinigung angemietet. Ein Teil des Ladenlokals wurde 1982 von der Beklagten zum Betrieb eines Schuh- und Schlüsseldienstes untervermietet.

H [REDACTED] verkaufte die in dem Ladenlokal eingerichtete Chemische Reinigung 1983 an die Kläger. Über die Auslegung einer sowohl in dem ursprünglichen Kaufvertrag vom 14. September 1983 als auch in einer späteren Ergänzung vom 19. Juli 1985 enthaltenen Regelung über den Betrieb des Schuh- und Schlüsseldienstes und die daraus erzielten (Unter-)Mieteinnahmen streiten die Parteien.

Die Kläger haben geltend gemacht, die von der Beklagten aufgrund eines neuen Untermietvertrages für die Monate November 1985 bis März 1989 eingezogenen Mieten stünden ihnen zu.

Das Landgericht hat die auf Zahlung von 43.035 DM nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat der Klage stattgegeben.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, der die Kläger entgegentreten.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Sie führt zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

I.

Das Berufungsgericht hat der Klage aus § 687 Abs. 2 Satz 1 BGB stattgegeben, weil die Beklagte mit der Neuvermietung der Ladenteilfläche ab November 1985 ein fremdes Geschäft, nämlich das der Kläger, als ihr eigenes behandelt habe, obwohl sie gewußt habe, daß sie nicht dazu berechtigt sei.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

II.

Dem Berufungsgericht kann nicht darin gefolgt werden, daß die Klage aus dem Gesichtspunkt der angemessenen Eigengeschäftsführung i.S. des § 687 Abs. 2 Satz 1 BGB begründet sei.

Soweit die Vorschrift hier überhaupt anwendbar ist (vgl. dazu BGH, Urteile vom 20. Mai 1964 - VIII ZR 235/63 =

BGHWarn 1964 Nr. 145 = NJW 1964, 1853 und zuletzt vom 23. März 1988 - IVa ZR 41/87 = BGHWarn 1988 Nr. 81 = NJW 1988, 3018 und vom 12. Juni 1989 - II ZR 334/87 = BGHWarn 1989 Nr. 183 = BGHR BGB § 687 Abs. 2 Unterlassungspflicht 1 und fremdes Geschäft 2 m.w.N.) und ein Anspruch daraus nicht schon daran scheitert, worauf die Revision in erster Linie abstellt, daß die Beklagte nicht wissentlich ein fremdes Geschäft unberechtigterweise als eigenes geführt hat (vgl. zu den Voraussetzungen Erman/Hauß BGB 8. Aufl. § 687 Rdn. 4-10), steht einem Anspruch aus § 687 Abs. 2 Satz 1 BGB jedenfalls entgegen, daß "Geschäftsherr" im Sinne der Vorschrift nicht die Kläger sind.

Dabei kann dahinstehen, ob bei Abschluß des in Frage stehenden neuen Untermietvertrages vom 3./18. Oktober 1985 die Kläger oder (noch) H [REDACTED] Hauptmieter des (gesamten) Ladenlokals waren. Auch wenn, wovon das Berufungsgericht ausgegangen ist, jetzt die Kläger Hauptmieter des Eigentümers Gerdes waren, handelte es sich bei der Nutzung der 35 qm großen Teilfläche innerhalb des Ladenlokals für den Betrieb des Schuh- und Schlüsseldienstes und bei den daraus erzielten (Unter-)Mieteinnahmen nicht um ihr "Geschäft".

Aus den zwischen H [REDACTED] und den Klägern anläßlich des Kaufs der Chemischen Reinigung getroffenen Vereinbarungen vom 14. September 1983 und 19. Juli 1985 geht eindeutig hervor, daß die Kläger ungeachtet des Erwerbs der in dem gemieteten Geschäftslokal eingerichteten Chemischen Reinigung den seit 1982 innerhalb des Ladenlokals gesondert betriebenen Schuh- und Schlüsseldienst bis zum Ablauf eines bestimmten Zeitraums, der die hier streitigen Monate November 1985

bis März 1989 umfaßt, hinzunehmen hatten, daß sie insoweit über keine Dispositionsbefugnis verfügten und daß ihnen daraus keinerlei Einnahmen zufließen sollten.

Die Auslegung des Berufungsgerichts findet schon im Wortlaut der Verträge keine Stütze. Sie berücksichtigt auch nicht alle für die Auslegung erheblichen tatsächlichen Umstände und ist deshalb, wie die Revision mit Recht geltend macht, rechtsfehlerhaft (§§ 133, 157 BGB; § 286 ZPO).

Für die vom Berufungsgericht vorgenommene Unterscheidung, den Klägern habe nur das Nutzungsentgelt, nicht aber das Nutzungsrecht vorenthalten werden sollen, gibt es keine plausiblen Anhaltspunkte. Eine solche Differenzierung führt hier auch nicht weiter. Denn es geht um die aus der Nutzung der Ladenteilfläche als Schuh- und Schlüsseldienst erzielten (Unter-)Mieteinnahmen. Die Vertragsparteien haben dabei, worauf die Revision mit Recht hinweist, ersichtlich auf den Betrieb des Schuh- und Schlüsseldienstes als solchen abgestellt. Sie haben, wie sich sowohl aus dem Kaufvertrag vom 14. September 1983 als auch aus der Zusatzvereinbarung vom 19. Juli 1985 ergibt, insoweit weder auf der Vermieterseite noch auf der Mieterseite genau unterschieden, wer formal Vertragspartei des über den Schuh- und Schlüsseldienst abgeschlossenen Untermietvertrages war: § 9 des Kaufvertrages spricht von Einnahmen aus Verträgen, die der Verkäufer Habermeyer geschlossen hat; entsprechend ist in Nr. 3 der Zusatzvereinbarung von Verträgen Habermeyers die Rede. Sowohl der Untermietvertrag mit der Multi-Service Schuh- u. Schlüsselexpress GmbH vom 30. April/5. Mai 1982 als auch der Untermietvertrag mit der Multi-Express Immobilien-Vermietungs

GmbH vom 3./18. Oktober 1985 ist aber nicht von Habermeyer, sondern von der beklagten GmbH abgeschlossen worden, deren Geschäftsführer H[REDACTED] ist. Auch hinsichtlich der Mieterseite ist nicht genau formuliert. In jedem der beiden Verträge vom 14. September 1983 und 19. Juli 1985 wird auf die Firma M[REDACTED]-Service "bzw." Herrn Ho[REDACTED] abgestellt. Die genannte Firma war bereits vor Abschluß des Vertrages vom 14. September 1983 in Konkurs gefallen, ihre Auflösung im Handelsregister eingetragen. Entscheidend ist insoweit der Hinweis auf Ho[REDACTED], der der Beklagten bzw. H[REDACTED] am 23. August 1982 für die Zahlung der Untermiete eine Haftungsbestätigung gegeben hatte und wirtschaftlich hinter dem Betrieb des Schuh- und Schlüsseldienstes stand. Er war es auch, der sowohl den Untermietvertrag vom 30. April/5. Mai 1982 als auch den Untermietvertrag vom 3./18. Oktober 1985 für die jeweilige Untermieterin unterzeichnet hatte. Aus den zu den Akten gereichten Schriftstücken ergibt sich ferner, daß zwischenzeitlich auch noch ein weiteres (Unter-)Mietverhältnis zwischen H[REDACTED] bzw. der Beklagten einerseits und einer M[REDACTED]-Express Service-Einrichtungen GmbH andererseits bestand, das Ho[REDACTED] als Geschäftsführer im Hinblick auf den Konkurs (auch) dieser Firma am 30. Juli 1985 kündigte, nachdem er schon zuvor am 20. Juni 1985 namens einer M[REDACTED]-Express Schuh- u. Schlüsselservice GmbH darauf hingewiesen hatte, daß diese Firma die Verkaufsaktivitäten der M[REDACTED]-Express Service-Einrichtungen GmbH fortführe und daß die Betreuung durch die M[REDACTED]-Express Immobilien-Vermietungs GmbH gewährleistet werde. Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Schriftwechsel nicht auseinandergesetzt.

Bei verständiger Würdigung und nach Sinn und Zweck der zwischen H[REDACTED] und den Klägern am 14. September 1983 und 19. Juli 1985 getroffenen Vereinbarungen war hiernach entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht entscheidend, welches Unternehmen den Schuh- und Schlüsseldienst betrieb, es kam vielmehr darauf an, daß in der näher bezeichneten Zeit, in die die hier streitigen Monate November 1985 bis März 1989 fallen, die im Zusammenhang mit dem Schuh- und Schlüsseldienst erzielten, hier streitigen (Unter-)Mieteinnahmen jedenfalls nicht den Klägern gehörten. Insbesondere aus dem Wortlaut des letzten Satzes der Zusatzvereinbarung vom 19. Juli 1985 ergibt sich dies mit unmißverständlicher Klarheit. Das hat das Berufungsgericht - im Gegensatz zum Landgericht - verkannt.

III.

Das Berufungsurteil kann deshalb mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Es stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Eine weitere Anspruchsgrundlage für die Klageforderung ist nicht ersichtlich; insbesondere ist der Klageanspruch weder aus Vertrag noch aus Vertragsverletzung noch aus ungerechtfertigter Bereicherung begründet, wie schon das Landgericht ohne Rechtsfehler entschieden hat.

Da weitere erhebliche tatsächliche Feststellungen nicht in Betracht kommen, ist in der Sache selbst zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO) und die Berufung der Kläger gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91, 97 Abs. 1
ZPO.

Krohn

Werp

Rinne

Wurm

Deppert