

64
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 242 Bb, 598, 601, 812 Abs. 1 Satz 2, 1. Alt.

Zu der Frage, ob derjenige, welcher im Hause seiner Schwiegermutter eine Wohnung ausgebaut hat, Ersatz für seine Aufwendungen von der Grundstückseigentümerin verlangen kann, wenn er sich aus der ehelichen Gemeinschaft löst und aus der Wohnung auszieht, seine Familie aber nach wie vor dort unentgeltlich wohnen bleibt.

BGH, Urt. v. 10. Oktober 1984 - VIII ZR 152/83 - OLG Köln
LG Köln

62

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 152/83

URTEIL

Verkündet am:
10. Oktober 1984
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Herrn Friedrich D. [REDACTED] A. [REDACTED] D. Straße [REDACTED] in B. [REDACTED]
G. [REDACTED] - S. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

g e g e n

Frau Sofie A. [REDACTED] G. [REDACTED] Straße [REDACTED] in K. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1984 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Treier, Dr. Brunotte, Dr. Zülch und Dr. Paulusch

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Köln vom 21. Februar 1983 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

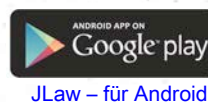
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin der Grundstücke Ö[REDACTED]straße [REDACTED] und G[REDACTED]straße [REDACTED] in K[REDACTED]. Aus Anlaß der Eheschließung des Klägers mit ihrer Tochter im Jahre 1961 hatte sie den Eheleuten gegen einen monatlichen Mietzins von 100,-- DM zunächst eine Wohnung im Hause Ö[REDACTED]straße [REDACTED] zur Verfügung gestellt. Nachdem im Jahre 1966 das bis dahin vermietete erste Obergeschoß im Hause G[REDACTED]straße [REDACTED], dessen Erdgeschoß die Beklagte selbst bewohnt, frei geworden war, zog der Kläger mit seiner Familie dorthin um. Im Jahre 1975 zogen auch die Mieter des Dachgeschosses aus. Der Kläger ließ in diesem und dem Folgejahr die Räume im Ober- und Dachgeschoß zu einer Wohnung gehobenen Standards für seine inzwischen vierköpfige Familie ausbauen. Ein Entgelt für die Nutzung der Räume in der G[REDACTED]straße hatte die Beklagte von Anbeginn an weder verlangt noch erhalten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Am 10. Juli 1981 verließ der Kläger seine Familie. Er lebt mit einer anderen Frau zusammen. Seine Familie bewohnt nach wie vor die ausgebauten Räume.

Mit seiner am 28. Januar 1982 zugestellten Klage begehrt der Kläger Erstattung der in den Ausbau investierten Kosten in Höhe von insgesamt 109.936,48 DM.

Er hat behauptet, die Beklagte habe die Wohnung unentgeltlich zur Verfügung gestellt, weil sie ihre Tochter und deren Familie in ihrer Nähe wissen wollte. Er selbst habe sich unter Zurückstellung anderer Pläne zur Errichtung eines Einfamilienhauses sowie im Vertrauen auf den Bestand seiner Ehe zum Ausbau der beiden Geschosse im Hause G[REDACTED]straße bereitgefunden, und zwar in der Erwartung, die Aufwendungen kämen letztlich seiner Ehefrau als Erbin der Beklagten zugute. Das Haus habe durch seine Investitionen einen Wertzuwachs in Höhe von 200.000,-- DM erfahren.

Die Beklagte hat behauptet, sie habe ihre Einwilligung mit den Umbaumaßnahmen nur deshalb erteilt, weil der Kläger ausdrücklich versichert habe, alle damit zusammenhängenden Kosten allein zu tragen. Die Baumaßnahme sei weder notwendig noch auch nur wertsteigernd gewesen. Wegen des individuellen Zuschnitts auf die Wohnbedürfnisse gerade der Familie des Klägers sei eher eine Minderung des Verkehrswerts des Grundstücks eingetreten.

Das Landgericht hat die Klage auf die von der Beklagten erhobene Verjährungseinrede hin abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hat das Vorbringen des Klägers unter dem Gesichtspunkt eines vertraglichen Verwendungsersatzes (§ 547 Abs. 1 und § 601 Abs. 2 BGB), des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (§ 994 ff BGB), eines Bereicherungsanspruchs sowie des Wegfalls der Geschäftsgrundlage geprüft und einen Anspruch verneint. Seine Entscheidung hält den dagegen gerichteten Angriffen der Revision stand.

I. Das Berufungsgericht hat angenommen, die Beklagte habe dem Kläger und seiner Ehefrau die Wohnräume nicht aus bloßer Gefälligkeit, sondern im Rahmen eines Vertragsverhältnisses überlassen. Dieses hat es nicht als Miete, sondern als Leihe qualifiziert und dementsprechend den geltend gemachten Verwendungsersatzanspruch nicht an § 547 Abs. 1 BGB, sondern an § 601 Abs. 2 Satz 1 BGB gemessen. Das nimmt die Revision hin. Der Senat teilt diese Auffassung.

1. Eine ausdrückliche Einigung über die Entgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung für die Zeit nach dem Umzug in die G[REDACTED]straße hat keine der Parteien behauptet. Die gesetzlichen Vorschriften des Mietrechts kämen daher nur dann zur Anwendung, wenn die Parteien das zwischen ihnen über die frühere Wohnung Ö[REDACTED]straße [REDACTED] begründete Mietverhältnis stillschweigend auch in Ansehung der neuen Wohnung fortgesetzt hätten. Für eine solche Annahme fehlt indessen jeder tatsächliche Anhalt. Der Umstand, daß die Beklagte während der mehr als 15-jährigen Nutzungsdauer keinerlei Entgelt gefordert hat, spricht vielmehr eindeutig dagegen.

Als Mietzins im Sinne von § 535 Satz 2 BGB lassen sich auch nicht die vom Kläger für den Umbau erbrachten Leistungen ansehen. Denn die ohnehin

erst in den Jahren 1975/1976 erfolgten Ausbauarbeiten waren von ihm nicht kraft vertraglicher Vereinbarung geschuldet, vielmehr von der Beklagten geduldet. Sie stellten sich daher nicht als Gegenleistung für die bereits 1966 begonnene Gebrauchsüberlassung der Räumlichkeiten dar.

2. Dem Berufungsgericht ist auch in der Annahme zu folgen, es handele sich nicht lediglich um eine unverbindliche Gefälligkeit der Beklagten.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat eine erwiesene Gefälligkeit dann rechtsgeschäftlichen Charakter, wenn der Leistende den Willen hat, seinem Handeln solle rechtliche Geltung zukommen (Rechtsbindungswille), und der Empfänger die Leistung in diesem Sinne entgegengenommen hat. Dabei ist die Frage, ob ein Rechtsbindungswille vorhanden ist, ungeachtet des wirklichen inneren Willens des Leistenden danach zu beurteilen, ob aus dessen Handeln der Leistungsempfänger unter den gegebenen Umständen nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte auf einen solchen Willen schließen mußte (BGHZ 21, 102, 106 f). Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, gerade die hohen Aufwendungen, die der Kläger zum Ausbau der beiden Geschosse erbracht habe, legten die Annahme nahe, daß er davon ausgegangen sei, diese in rechtlich verbindlicher Weise dauerhaft als Wohnung nutzen zu können. Unabhängig davon hebt nach Auffassung des Senats bereits der Zweck der Nutzung als Wohnraum die Gebrauchsüberlassung an die Familie des Klägers über den Bereich der üblichen Gefälligkeiten des täglichen Lebens hinaus. Dies gilt selbst unter Berücksichtigung des Verwandtschaftsverhältnisses zwischen der Beklagten und der Ehefrau des Klägers sowie deren offenkundig guten persönlichen Beziehungen. Der Kläger und seine Ehefrau mußten sich - für die Beklagte erkennbar - bereits vom Zeitpunkt ihres Einzugs an darauf verlassen können, die ihnen angebotenen Räume auf Dauer für sich und ihre Kinder als Familienwohnung nutzen zu können, ohne etwa willkürlichen Räumungsverlangen der Beklagten aus-

gesetzt zu sein. Davor waren sie geschützt, wenn sie annehmen konnten, daß die Beklagte sich rechtsgeschäftlich bindend zur unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung verpflichten wollte (vgl. § 605 BGB). Einen entsprechenden Willen durften sie bei ihr voraussetzen. Hat sich die Beklagte aber rechtsgeschäftlich verpflichtet, dem Kläger und seiner Ehefrau die Räume unentgeltlich zum Gebrauch zu überlassen, so handelt es sich um ein Leihverhältnis nach § 598 BGB und nicht etwa um eine Schenkung des Gebrauchsrechts (BGHZ 82, 354, 356 f = NJW 1982, 820). Als Entleiher sind sowohl der Kläger als auch seine Ehefrau anzusehen, wovon auch das Berufungsgericht ausgegangen ist. Daß die Beklagte sich jedenfalls der Ehefrau des Klägers gegenüber verpflichten wollte, folgt aus deren verwandtschaftlichem Verhältnis. Da rechtsgeschäftliche Verträge zur Gebrauchsüberlassung einer Wohnung an Eheleute im allgemeinen mit beiden Ehepartnern abgeschlossen werden, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, auch den Kläger als Vertragspartner und nicht nur als mittelbar über seine Ehefrau berechtigten Nutznießer anzusehen.

3. Nach Maßgabe des somit anwendbaren § 601 Abs. 2 BGB bestimmt sich die Verpflichtung des Verleihers zum Ersatz anderer Verwendungen als der hier zweifelsfrei nicht gegebenen gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der geliehenen Sache nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 677 ff BGB). Danach kann der Geschäftsführer wie ein Beauftragter (§ 670 BGB) Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, wenn die Übernahme der Geschäftsführung dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Geschäftsherrn entspricht (§ 683 BGB). Liegen diese Voraussetzungen nicht vor und genehmigt der Geschäftsherr die Geschäftsführung auch nicht (§ 684 Satz 2 BGB), so ist der Geschäftsherr nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung verpflichtet (§ 684 Satz 1 BGB).

a) Die genannten Ansprüche verneint das Berufungsgericht mit der Begründung, der Kläger habe kein Geschäft der Beklagten geführt; er habe den Ausbau vielmehr für die Wohnzwecke seiner Familie und ohne die Absicht durchgeführt, dafür von der Beklagten Ersatz zu verlangen.

b) Demgegenüber meint die Revision, der Fremdgeschäftsführungswille des Klägers sei bereits deswegen zu vermuten, weil es sich bei der Bautätigkeit um ein für den Kläger objektiv fremdes Geschäft gehandelt habe. Er ergebe sich im übrigen aus dem Umstand, daß der Kläger die beiden Geschosse mit Zustimmung der Beklagten umgebaut habe, der es darum gegangen sei, die Familie ihrer Tochter um sich zu haben. Ob dem gefolgt werden könnte, ist bei dem festgestellten Sachverhalt zweifelhaft, kann aber dahinstehen.

Denn im Ergebnis zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß dem Kläger ein Anspruch aus §§ 601 Abs. 2 Satz 1, 683, 684 BGB jedenfalls deshalb nicht zusteht, weil er in dem maßgeblichen Zeitpunkt der Bauausführung nicht die Absicht hatte, von der Beklagten Ersatz seiner Kosten zu fordern.

Zwar ist der Revision zu folgen, wenn sie meint, die Absicht, Ersatz zu fordern, gehöre nicht bereits zu den Voraussetzungen eines Fremdgeschäftsführungswillens (vgl. auch Motive II 863; Erman/Hauß, BGB, 7. Aufl., § 685 Rdn. 1; MünchKomm-Seiler, § 685 Rdn. 1; Staudinger/Wittmann, BGB, 12. Aufl., § 685 Rdn. 1 und 2). Bedenken begegnet daher die Annahme des Berufungsgerichts, außer dem Eigeninteresse des Klägers spreche auch seine fehlende Absicht, von der Beklagten Ersatz für die Umbaukosten zu verlangen, gegen seinen Willen, für sie als Geschäftsführer tätig zu werden. Der Ausschluss ergibt sich aber aus dem vom Berufungsge-

richt nicht berücksichtigten § 685 BGB, der ausdrücklich bestimmt, daß dem Geschäftsführer ein Anspruch nicht zusteht, wenn er nicht die Absicht hatte, von dem Geschäftsherrn Ersatz zu verlangen. Daß es dem Willen des Klägers entsprach, den Umbau ausschließlich auf eigene Kosten und ohne Inanspruchnahme der Beklagten durchzuführen, hat das Berufungsgericht mit Recht und von der Revision unbeanstandet seinem eigenen Vorbringen entnommen.

c) Da sich der Ausschluss nach § 685 BGB nicht nur auf den Verwendungsersatzanspruch nach § 683 BGB, sondern auch auf den Bereicherungsanspruch aus § 684 Satz 1 BGB bezieht (Palandt/Thomas, BGB, 43. Aufl., Anm. 1 zu § 684 und § 685; RGRK-Steffen, BGB, 12. Aufl., § 685 Rdn. 1; MünchKomm-Seiler, § 685 Rdn. 1; Staudinger/Wittmann aaO, § 685 Rdn. 1), hat das Berufungsgericht mit Recht auch das Vorliegen eines solchen Anspruchs verneint.

4. Der geltend gemachte Anspruch steht dem Kläger auch nicht nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu.

a) Das Berufungsgericht hat keine Anhaltspunkte für die Annahme gesehen, eine der Parteien sei seinerzeit davon ausgegangen, der Kläger erbringe die Aufwendungen unter der Voraussetzung des Fortbestands seiner Ehe. Es hat auf den unstreitigen Umstand abgehoben, daß über das Scheitern der Ehe des Klägers damals nicht gesprochen worden ist. Im Vordergrund habe vielmehr für alle Beteiligten das Bestreben gestanden, für die Familie des Klägers eine angemessene Wohnung herzurichten. Diese Voraussetzung aber sei nicht entfallen, denn die Ehefrau des Klägers wohne dort mit den gemeinsamen Kindern nach wie vor. Auch lasse sich nicht feststellen, daß die Beklagte, wenn die Parteien an ein Scheitern der Ehe gedacht hätten, sich mit Ausgleichszahlungen an den Kläger einverstanden erklärt hätte oder nach Treu und Glauben hätte einverstanden erklären müssen.

b) Die Revision sieht demgegenüber als Geschäftsgrundlage maßgeblich die Erwartung an, die Räume würden in Zukunft als "Familienwohnheim" dienen. Sie stellt darauf ab, daß der Kläger sich zum Ausbau der beiden Geschosse gerade unter Zurückstellung eigener Pläne zur Errichtung des Einfamilienhauses bereitgefunden habe. Dem Bestreben, für die gesamte Familie - unter seinem Einschluß - eine angemessene Wohnung herzurichten, sei aber durch das Scheitern der Ehe und seinen Auszug die Grundlage entzogen worden.

c) Diesen Angriffen hält das angefochtene Urteil stand. Die Geschäftsgrundlage wird gebildet durch die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, aber bei Vertragsschluß zutage getretenen gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Parteien oder die dem anderen Teil erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, auf denen der Geschäftswille der Parteien sich aufbaut (RGZ 168, 121, 126 f; BGHZ 25, 390, 392; BGH NJW 1976, 565, 566; BGH LM BGB § 242 (Ba) Nr. 2; Senatsurteile vom 12. April 1960 - VIII ZR 13/59 = LM BGB § 242 (Bb) Nr. 36 und vom 15. Januar 1969 - VIII ZR 239/66 = WM 1969, 496, 499). In diesem Sinne kann nach Lage des Einzelfalles auch die gemeinsame Vorstellung vom Fortbestand einer Ehe als Geschäftsgrundlage anzusehen sein, wie der Bundesgerichtshof mehrfach ausgesprochen hat (BGH NJW 1972, 580; NJW 1974, 1554, 1555; BGHZ 82, 227, 236; 84, 361, 368).

Da diese Entscheidungen ausschließlich Zuwendungen der Eheleute untereinander zum Gegenstand hatten, gelten die dort angestellten Erwägungen nicht ohne weiteres im vorliegenden Falle. Mit Recht hat das Berufungsgericht maßgeblich darauf abgehoben, daß die gemeinsame Vorstellung der Parteien auf der seinerzeit noch intakten Ehe des Klägers aufbaute, und im

Tatsachenstoff Anhaltspunkte dafür vermißt, daß auch nur eine der Parteien das Scheitern der Ehe und die daraus resultierenden Folgen hinsichtlich der Ausbaukosten bedacht haben könnte. Selbst wenn die Beklagte dies bei Abgabe ihrer Zustimmung zu dem Ausbau tatsächlich in Rechnung gestellt haben sollte, ist nicht anzunehmen, daß sie das Risiko für das eventuelle Fehlschlagen der Investitionen des Klägers hat übernehmen wollen. Berücksichtigt werden können Erwartungen, welche die eine Partei an den Eintritt oder das Bestehen bestimmter Verhältnisse knüpft, nur dann, wenn die Gegenseite, wären sie als Bedingung gefordert worden, sich nach Treu und Glauben hierauf hätte einlassen müssen. Daß aber die Beklagte nicht nur auf jegliche Nutzungsentschädigung für die zur Verfügung gestellten beiden Obergeschosse verzichten, sondern darüber hinaus auch noch das Verwendungsrisiko der Ausbauten hätte übernehmen wollen, läßt sich weder dem Vorbringen des Klägers noch den Umständen des Falles entnehmen. Entgegen der Auffassung der Revision vermag der Senat einen solchen Umstand auch nicht darin zu sehen, daß der Kläger sich, wie er behauptet, zu dem Ausbau unter Zurückstellung eigener Pläne zur Errichtung eines Einfamilienhauses entschlossen hatte.

d) Greifen die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage bereits aus den genannten Gründen nicht ein, so kann dahingestellt bleiben, ob der Anspruch nicht auch aus den vom Berufungsgericht angestellten Billigkeitserwägungen hätte scheitern müssen. Auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage kann sich nur derjenige berufen, in dessen Person eine gewisse Zumutbarkeitsschwelle überschritten ist, an deren Vorliegen ein strenger Maßstab anzulegen ist (RGZ 168, 121, 126; BGH WM 1969, 335, 337; BGH WM 1973, 752, 753; Senatsurteil vom 29. Januar 1957 - VIII ZR 204/56 = WM 1957, 401, 402). Im Regelfall kann eine solche Unzumutbarkeit nur angenommen werden, wenn eine richterliche Vertragsanpassung zur Vermeidung untragbarer, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbarer Ergebnisse geboten ist (Senatsurteile vom 20. März 1968 - VIII ZR 237/64 = WM 1967, 561 und vom 15. Januar 1969 - VIII ZR 239/66 = WM 1969, 496, 499). So aber liegt es hier nicht.

Insoweit fiele zugunsten des Klägers zwar ins Gewicht, daß, was das Berufungsgericht unterstellt hat, seine Investitionen den Wert des Gebäudes nicht unbeträchtlich erhöht haben. Andererseits hat das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt, daß die erbrachten Aufwendungen nach seinem Auszug nach wie vor seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern zugute kommen und somit weiter ihren Zweck erfüllen, der Familie des Klägers eine angemessene Wohnung zu schaffen. Auch ist der vom Berufungsgericht hervorgehobene Gesichtspunkt, daß sich die Unterhaltspflicht des Klägers seiner Ehefrau und den Kindern gegenüber dadurch mindert, daß diese auch jetzt noch mietfrei in dem Haus der Beklagten wohnen, nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen. Der Senat vermag insbesondere der Argumentation der Revision nicht zu folgen, der Beklagten sei es zumutbar, sich die durch den Ausbau geschaffene Steigerung des Ertragswerts dadurch nutzbar zu machen, daß sie das Leihverhältnis mit ihrer Tochter kündige, stattdessen Miete verlange, um daraus die Forderung des Klägers zu befriedigen.

Das Berufungsgericht hat mit Recht bezweifelt, daß die Beklagte berechtigt ist, von ihrer Tochter künftig Miete zu verlangen. Auch die Revision stellt nicht in Abrede, daß das Leihverhältnis mit beiden Eheleuten (s.o. I 2 a.E.) zustande gekommen ist. Es mag durch den Auszug des Klägers allenfalls mit diesem beendet sein, nicht aber mit seiner Ehefrau. Denn im Verhältnis der Beklagten zu ihr konnte es unter Berücksichtigung der langfristigen Bindung nur durch Kündigung nach § 605 BGB oder aus wichtigem Grunde nach § 242 BGB (analog) beseitigt werden (BGHZ 82, 354, 359). Kündigungsgründe nach § 605 Nr. 1 und 2 BGB (Eigenbedarf, vertragswidriger Gebrauch) liegen nicht vor. Der Auszug des Klägers aber stellt einen wichtigen Grund im Verhältnis der Beklagten zu ihrer Tochter nicht dar.

Wenn es darauf angekommen wäre, hätte daher auch unter dem Gesichtspunkt der Unzumutbarkeit ein Anspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht angenommen werden können.

II. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch einen Anspruch des Klägers aus ungerechtfertigter Bereicherung verneint, und zwar sowohl nach §§ 946, 951 als auch nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Es hat ausgeführt, der Kläger habe seine Aufwendungen nicht ohne Rechtsgrund erbracht, denn der Umbau sei mit Zustimmung der Beklagten im Rahmen des bestehenden Leihverhältnisses erfolgt. Der rechtliche Grund für seine Leistungen sei auch nicht später weggefallen. Zum einen bestehe der Leihvertrag jedenfalls im Verhältnis der Beklagten zu ihrer Tochter fort, zum anderen hätten die Umbaumaßnahmen ihren Sinn nicht verloren, weil die Ehefrau des Klägers mit den Kindern nach wie vor in den Räumen wohne. Mit dieser Begründung hat das Berufungsgericht zwar nicht im einzelnen zwischen den beiden Tatbestandsalternativen eines Bereicherungsanspruchs nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB unterschieden. Denn seine Ausführungen zum fehlenden Wegfall des Rechtsgrunds betreffen die erste Alternative, während das Eingehen auf den Zweck der Ausbaumaßnahme auf die zweite Alternative abzielt. Gleichwohl ist das Berufungsurteil insoweit nicht zu beanstanden, weil es an den tatsächlichen Voraussetzungen beider Alternativen der genannten Bestimmung fehlt.

a) Ein Anspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 2, 2. Alternative BGB ist nicht zur Entstehung gelangt. Denn mit der Vollendung der Baumaßnahmen war der vom Kläger beabsichtigte Zweck, eine den individuellen Bedürfnissen gerecht werdende Familienwohnung zu schaffen, erreicht. Daß der Kläger seine Familie verlassen hat, ändert hieran nichts (BGH LM BGB § 812 Nr. 78 = WM 1967, 1241 = NJW 1968, 245; BGHZ 84, 361, 363).

b) Keinen Bedenken begegnet die Auffassung des Berufungsgerichts, der Rechtsgrund für die Verwendungen des Klägers liege in dem "Leihverhältnis",

so daß auch die Anwendung von § 812 Abs. 1 Satz 2, 1. Alternative BGB ausscheidet. Zwar begründete der Leihvertrag für den Kläger keine Rechtspflicht zu den Aus- und Umbauarbeiten. Darauf kommt es indessen nicht an. Denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Kläger die Verwendungen in der gerade auf die Existenz des Leihvertrages gestützten Erwartung vorgenommen, mit seiner Familie zu einer auf Dauer angelegten Nutzung der ausgebauten Räume in der Lage zu sein. Er hätte den Ausbau unterlassen, wäre ihm das schuldrechtliche Dauernutzungsrecht nicht eingeräumt worden. Diese Zusammenhänge waren der Beklagten nicht nur bekannt. Sie entsprachen sogar ihrem eigenen Wunsch, die Familie ihrer Tochter um sich zu haben. Wenn somit das Berufungsgericht den Rechtsgrund für die Verwendungen des Klägers aus dem zwischen ihm und seiner Ehefrau einerseits und der Beklagten andererseits vereinbarten Leihverhältnis hergeleitet hat, so ist dies von Rechts wegen ebensowenig zu beanstanden, wie seine Annahme, dieser Rechtsgrund sei durch den Auszug des Klägers nicht weggefallen. Die bloße äußere Tatsache, daß ein Entleiher die Nutzung der geliehenen Räume aufgibt und diese verläßt, ändert grundsätzlich nichts an dem rechtlichen Fortbestand des Leihverhältnisses. Die Voraussetzungen für dessen Beendigung ergeben sich ausschließlich aus §§ 604, 605 BGB. Selbst wenn man den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts die Voraussetzungen für eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses zwischen den Parteien selbst entnehmen wollte, so käme dadurch der Rechtsgrund für die Verwendungen nicht in Wegfall, weil das insoweit unteilbare Leihverhältnis mit der Ehefrau des Klägers fortbesteht (s.o. I 4 d).

c) Dem Kläger steht somit - jedenfalls derzeit - kein Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte zu. Dies mag sich ändern können, wenn man die Möglichkeit in Rechnung stellt, daß die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Familie des Klägers völlig, also auch durch seine Ehefrau und die

Kinder, aufgegeben wird, und die Beklagte aus der Verwendung der Räume in anderer Weise Nutzen zieht. In diesem Falle käme ein Bereicherungsanspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 2, 1. Alt. BGB allerdings nur nach Maßgabe der Grundsätze in Betracht, die der erkennende Senat für den Ausgleich von Mieterleistungen (Baukostenzuschuß, eigene Aus- und Umbauten) bei vorzeitiger Beendigung langfristiger Miet- und Pachtverhältnisse entwickelt hat (vgl. Senatsurteile vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 = WM 1959, 538, 540, vom 21. Januar 1960 - VIII ZR 16/59 = WM 1960, 497, 498 und vom 12. Februar 1959 - VIII ZR 54/58 = BGHZ 29, 289, 292 f). Bei der Ermittlung der zum Wertersatz nach § 818 Abs. 2 BGB verpflichtenden Bereicherung hat der Senat in all diesen Fällen dem Gesichtspunkt Rechnung getragen, daß der Baukostenzuschuß bzw. die sonstige Mieterleistung mit der Herrichtung des Bauwerks ungeachtet der vorzeitigen Vertragsbeendigung seine bestimmungsgemäße Verwendung gefunden hat. Dementsprechend hat er die Bereicherung weder nach den mit dem Zuschuß gedeckten Baukosten noch nach der durch die Mieterleistung geschaffenen Werterhöhung des Bauwerks bemessen, sondern allein auf die Vorteile abgestellt, die der Vermieter daraus hat erzielen können, daß er vorzeitig in den Genuß derjenigen Nutzungsmöglichkeit des vermieteten Objekts gelangt ist, die dem Mieter für die Zeit nach tatsächlicher Vertragsbeendigung bis zum an sich vorgesehenen Vertragsablauf entgangen ist (so schon RG SeuffArch 87, 163, 164 f; 88, 99, 101; RGZ 158, 394, 402). Eine etwaige Bereicherung des Vermieters bestimmt sich daher in den genannten Fällen danach, inwieweit es ihm gelingt, die Räume anderweit zu einem höheren Mietzins zu vermieten bzw. sonst gewinnbringend zu nutzen (Senatsurteil vom 22. Mai 1967 - VIII ZR 25/65 = NJW 1967, 2255, 2256 = WM 1967, 750, 752 und die vorgenannten Senatsurteile).

Da die Klage somit zu Recht abgewiesen worden ist, war die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Braxmaier

Treier

Dr. Brunotte

Dr. Zülch

Dr. Paulusch