

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 161/68

URTEIL

Verkündet am

15. Juni 1970

Klett,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Karl K [REDACTED] in H [REDACTED],
K [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Käthe O [REDACTED] in H [REDACTED],
G [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 28. Mai 1968 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Auf der straßenwärts gelegenen Seite des Grundstücks H [REDACTED], G [REDACTED] Straße [REDACTED], dessen Eigentümerin die Beklagte ist, betreibt die Deutsche G [REDACTED]-H [REDACTED] AG (im folgenden G [REDACTED]) auf Grund einer für sie eingetragenen Dienstbarkeit eine Tankstelle. In den Jahren 1954 und 1955 errichtete der Kläger auf dem rückwärtigen Gelände im Einverständnis mit der Beklagten ein Werkstattgebäude für eine Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt, das der Kläger von 1955 bis Mai 1965 benutzte. Bei dem Bau half der Ehemann der Beklagten mit, außerdem gewährte die Beklagte dem Kläger ein zinsloses Darlehen von 4 000 DM, das inzwi-

schen in Raten zurückgezahlt wurde. Nach Fertigstellung des Werkstattgebäudes baute die Beklagte neben diesem eine Waschhalle für Kraftfahrzeuge, die von ihr selbst betrieben wird. Im Jahre 1956 fügte der Kläger noch drei kleine Räume an die Werkstatthal-
le an. Die G [REDACTED] gewährte dem Kläger später ein Überfahrtsrecht über die Tankstelle, während der Klä-
ger sich verpflichtete, 80 % der von ihm benötigten Motoren- und Getriebeöle sowie sonstigen Spezial-
schmiermittel von der G [REDACTED] zu beziehen.

Nachdem sich herausgestellt hatte, daß die Ein-
tragung eines Erbbaurechts für den Kläger wegen der
Belastung des Grundstücks mit der Dienstbarkeit zu-
gunsten der G [REDACTED] sich nicht durchführen ließ, und
der Abschluß eines notariellen oder schriftlichen
Mietvertrages gescheitert war, wurden sich die Par-
teien mündlich darüber einig, daß der Kläger für den
von ihm genutzten Grundstücksteil eine Miete von mo-
natlich 10 DM an die Beklagte zu zahlen hatte und die
Beklagte für die von dem Kläger errichteten Gebäude
nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer - nach An-
gabe des Klägers 25 Jahre, nach Angabe der Beklagten
20 Jahre - keine Entschädigung zu leisten brauchte.
Der Kläger ließ die Fahrzeuge aus seinem Betriebe in
der Waschhalle der Beklagten waschen und bezog Ware
(insbesondere Benzin und Reifen) von der Beklagten.

Im Mai 1965 verlegte der Kläger die Reparatur-
werkstätte in ein von ihm neu errichtetes Betriebsge-
bäude in H [REDACTED] - S [REDACTED]. Er bezog Öl und



Schmierstoffe seitdem nicht mehr von der G [REDACTED], sondern von der BP. Bis Juni 1965 räumte der Kläger die Werkstatt. Er zahlte ab Juli 1965 die vereinbarte Miete nicht mehr an die Beklagte. Mitte Juli 1965 händigte der bei dem Kläger beschäftigte Kraftfahrzeugmeister H [REDACTED] - wie der Kläger behauptet gegen seinen Willen - einen Schlüssel zur Werkstatt auf Verlangen des Ehemannes der Beklagten diesem aus. Im September 1965 vermietete die Beklagte die früher von dem Kläger genutzten Grundstücksteile einschließlich des Werkstattgebäudes an einen Dritten.

Nachdem der von dem Kläger beauftragte Rechtsanwalt in einem Schreiben vom 13. Januar 1966 der Beklagten erfolglos Vorschläge zu einer gütlichen Regelung der Angelegenheit gemacht hatte, erhob der Kläger Klage auf Zahlung von 15 000 DM nebst Zinsen, die er auf ungerechtfertigte Bereicherung der Beklagten stützte.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte zur Zahlung von 8 265 DM nebst Zinsen an den Kläger und wies die weitergehende Klage ab.

Gegen dieses Urteil legte die Beklagte Berufung ein, mit der sie Abweisung der Klage in vollem Umfang erstrebte. Der Kläger erhob Anschlußberufung, mit der er in erster Linie die Wiedereinräumung des Besitzes an dem Werkstattgebäude und die Gestattung der Benutzung dieses Gebäudes bis zum 31. Dezember 1979 sowie die Zahlung von 4 950 DM nebst Zinsen sowie mo-

natlich weiterer 150 DM nebst Zinsen ab Mai 1968 bis zur Wiedereinräumung des Besitzes an dem Werkstattgebäude verlangte und hilfsweise die Zahlung von 15 000 DM nebst Zinsen begehrte.

Das Berufungsgericht wies die Anschlußberufung des Klägers zurück und wies auf die Berufung der Beklagten die Klage ab.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seine im Berufungsrechtszuge gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Den mit der Anschlußberufung verfolgten Hauptantrag des Klägers, der auf Wiedereinräumung des Besitzes an dem Werkstattgebäude, auf die Gestattung seiner Benutzung bis Ende 1979 und auf Ersatz des dem Kläger durch die angebliche Vorenthaltung des Gebäudes bereits entstandenen und noch entstehenden Schadens gerichtet ist, hält das Berufungsgericht deshalb für unbegründet, weil der Mietvertrag der Parteien bereits lange vor der Erhebung der vorliegenden Klage von den Parteien einverständlich aufgehoben worden sei.

Gegen diese Annahme wendet sich die Revision, die in Abrede stellt, daß der Kläger der Beendigung des Mietverhältnisses zugestimmt habe, und sich darauf beruft, daß der Kläger alsbald die Rückgabe des gegen seinen Willen an den Ehemann der Beklagten ausgehändigten Schlüssels zu dem Werkstattgebäude verlangt habe. Es kann indes dahingestellt bleiben, ob die von der Revision in diesem Zusammenhange erhobenen Rügen begründet sind, weil der Vertrag jedenfalls durch Kündigung seitens der Beklagten aufgelöst ist.

a) Die Kündigung ist einmal darin zu erblicken, daß der Ehemann der Beklagten, der in ihrem Einverständnis als ihr Vertreter handelte, die Herausgabe des Schlüssels verlangte und die Rückgabe des Schlüssels, nachdem er ihn von dem Kraftfahrzeugmeister des Klägers erhalten hatte, verweigerte, vielmehr die Räume anderweit vermietete; außerdem liegt eine Kündigung auch in der Klagebeantwortung und in dem sonstigen Verhalten der Beklagten während des Rechtsstreits, denn die Beklagte hat unmißverständlich zum Ausdruck gebracht, daß sie das Vertragsverhältnis mit dem Kläger keinesfalls fortsetzen wolle. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagte wegen des Verhaltens des Klägers, der seinen Werkstattbetrieb verlegt hatte und nach seinem eigenen Vortrag die Werkstatt nur noch zur Unterstellung von Gebrauchtwagen verwenden oder sie untervermieten wollte, ein Recht zu fristloser Kündigung des Mietvertrages aus wichtigem Grunde hatte, denn sie war in jedem Falle zur Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist berechtigt. Der zwischen

den Parteien auf 20 oder 25 Jahre abgeschlossene Mietvertrag ermangelte der Schriftform. Er galt daher gemäß § 566 Satz 2 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen und war einseitig kündbar. Daran änderte auch nichts, daß der Kläger das Werkstattgebäude, wie er geltend macht, im wesentlichen mit eigenen Mitteln errichtet hatte. Die Beklagte wäre allerdings dann gehindert gewesen, sich auf die Nichtbeachtung der Form des § 566 BGB zu berufen, wenn sie damit arglistig handelte. Der Umstand, daß der Kläger das Werkstattgebäude auf seine Kosten errichtet hatte, ist aber schon angesichts des eigenen Verhaltens des Klägers nicht geeignet, eine Arglist der Beklagten bei der Geltendmachung ihres Kündigungsrechts zu begründen, zumal durch die Ausübung des Kündigungsrechts die dem Kläger etwa zustehenden, noch zu behandelnden Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen der Errichtung des Werkstattgebäudes auf dem Grundstück der Beklagten nicht berührt werden würden (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 28. November 1962 - VIII ZR 142/61 - WM 1963, 172). Irgendwelche sonstigen Gesichtspunkte, die eine Kündigung der Beklagten als arglistig und sittenwidrig erscheinen lassen könnten, sind weder in den Tatsachenrechtszügen vorgetragen noch von der Revision aufgezeigt worden.

Sollte mithin der mündlich abgeschlossene Mietvertrag nicht einverständlich aufgelöst worden sein, so war er hiernach doch jedenfalls durch die in dem Verhalten der Beklagten zu erblickende fristlose oder ordentliche Kündigung aufgehoben worden, so daß der

Kläger weder die Wiedereinräumung des Werkstattgebäudes auf dem Grundstück der Beklagten noch die Gestattung von dessen Benutzung bis 1979 verlangen kann.

b) Dem Kläger stehen auch dann, wenn das Mietverhältnis durch Kündigung der Beklagten aufgelöst sein sollte, Schadensersatzansprüche gegen diese nicht zu. Dabei kommt es auf den Zeitpunkt, zu dem die Kündigung wirksam geworden wäre, wenn keine einverständliche Auflösung des Mietvertrages zu bejahen sein sollte, für die Entscheidung über den von dem Kläger geltend gemachten Schadensersatzanspruch nicht an, denn der Kläger hat den ihm durch die Verweigerung der Wiedereinräumung des Besitzes etwa entstandenen Schaden nicht substantiiert. Er hat weder dargetan, daß er entgegen § 549 BGB zur Untervermietung berechtigt war, noch behauptet, daß W [REDACTED], der sich nach dem Vortrag des Klägers um das Werkstattgebäude bemühte, auch dann bereit gewesen wäre, das Werkstattgebäude für 250 DM monatlich zu mieten, wenn er gewußt hätte, daß er bereits nach kurzer Zeit wieder ausziehen mußte.

Ob die Beklagte, wie die Revision geltend macht, dem Kläger die Belastung des Grundstücks mit der Dienstbarkeit zugunsten der Gasolin verschwiegen hatte, ist nach Ansicht des Berufungsgerichts rechtlich ohne Bedeutung, weil der Kläger sich später, nachdem er von der Belastung Kenntnis erhalten hatte, damit einverstanden erklärt habe, das Grundstück nunmehr als Mieter zu besitzen und zu nutzen. Diese Beurteilung ent-

hält keinen Rechtsfehler. Der Kläger kann seinen Schadensersatzanspruch nicht damit rechtfertigen, daß er auf jahrelang zurückliegende Vorgänge zurückgreift, die er hingenommen hat und auf Grund derer es zu dem Abschluß des mündlichen Mietvertrages zwischen den Parteien gekommen ist. Zudem hat die Beklagte entgegen dem Vorbringen der Revision das Mietverhältnis nicht rechtswidrig beendet, sondern sie war zur Kündigung berechtigt. Überdies fehlt es auch insoweit an einer Substantiierung des Schadens, den der Kläger durch dieses Verhalten der Beklagten erlitten haben will.

2. Was den auf ungerechtfertigte Bereicherung gestützten Hilfsantrag anbelangt, über den das Landgericht allein zu entscheiden hatte, so hat das Landgericht diesem Anspruch teilweise stattgegeben; es hat angenommen, daß die Beklagte dem Kläger zur Herausgabe der Bereicherung gemäß § 951 BGB verpflichtet sei, weil sie gemäß §§ 946, 94 BGB Eigentümerin des von dem Kläger auf ihrem Grund und Boden errichteten Werkstattgebäudes geworden sei. Dagegen versagt das Berufungsgericht dem Kläger einen derartigen Anspruch, weil der Rechtsverlust auf einer wirksamen vertraglichen Vereinbarung beruhe. Zwar sei entgegen dem Vortrag der Beklagten nicht bewiesen, daß die Parteien vereinbart hätten, dem Kläger sollten auch im Falle der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages keine Entschädigungsansprüche für das von ihm errichtete Werkstattgebäude zustehen. Es erscheine indes ausgeschlossen, daß die Parteien sich daüber einig gewesen seien,

im Falle der vorzeitigen Vertragsauflösung solle ohne Rücksicht auf das verursachende Ereignis und ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Auflösung des Vertrages der gesetzliche Wertersatzanspruch zum Zuge kommen. Eine solche Regelung hätte jedenfalls nicht dem Interesse der Beklagten entsprochen. Der Vertrag der Parteien enthalte insoweit einen offengebliebenen Punkt, der keine eindeutige Regelung gefunden habe. Diese Vertragslücke müsse durch ergänzende Vertragsauslegung geschlossen werden, die zu dem Ergebnis führe, daß dem Kläger nach dem so ergänzten Vertrag kein Wertersatzanspruch zustehe.

Diese Auslegung des Berufungsgerichts wird zwar von der Revision angegriffen. Ihre Rügen können jedoch keinen Erfolg haben. Mögen die Erwägungen des Berufungsgerichts auch nicht in allen Einzelheiten Billigung verdienen, so halten sie im ganzen doch einer rechtlichen Prüfung stand. Zutreffend hebt das Berufungsgericht hervor, daß die Beklagte, wie dem Kläger bekannt war, ersichtlich ein Interesse daran hatte, das gesamte Grundstück durch sich ergänzende Betriebe der Kraftfahrzeugbranche nutzen zu lassen. Verlegte nun der Kläger die Kraftfahrzeug-Werkstatt von dem Grundstück, so mußten sich unweigerlich Schwierigkeiten ergeben, die für die Beklagte wirtschaftlichen Nachteil brachten. Es ist daher bei dieser Sachlage nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht davon ausgeht, die Parteien, die in ihrem Verträge eine Vereinbarung für den Fall des vorzeitigen Auszugs des Klägers nicht ausdrücklich getroffen hatten, hätten

über die Folgen einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages, wenn sie diese Möglichkeit bedacht hätten, eine Regelung herbeigeführt, die einen unterschiedlichen Inhalt gehabt hätte, je nachdem, ob die Auflösung des Vertrages auf Umständen beruhte, die in die Sphäre der Beklagten fielen, oder auf solchen, für die der Kläger verantwortlich war. Es enthält auch keinen Rechtsirrtum, daß das Berufungsgericht auf Grund der Interessenlage zu dem Ergebnis gelangt ist, der Vertrag sei dahin zu ergänzen, daß der Kläger, wenn er sich grundlos von dem Vertrage löste, keine Ersatzansprüche gegen die Beklagte haben sollte. Eine solche Auslegung verletzt entgegen der Ansicht der Revision weder § 133 noch § 157 BGB. Sie ist vielmehr als Auslegung eines Einzelvertrages ohne typischen Inhalt für den erkennenden Senat bindend. Die vorzeitige Auflösung des Vertrages war allein auf einen Willensentschluß des Klägers, nämlich die Verlegung der Werkstätte von dem Grundstück der Klägerin auf ein anderes Grundstück, zurückzuführen. Der Kläger kann daher auch eine Entschädigung nach Bereicherungsgrundsätzen von der Beklagten nicht verlangen, weil die Beklagte nicht ohne rechtlichen Grund bereichert war, sondern nach dem Inhalt der von dem Berufungsgericht festgestellten vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages dann für die Aufbauten dem Kläger keine Zahlung zu leisten brauchte, wenn sein eigenes Verhalten zu der Auflösung des Mietverhältnisses führte.

Ob etwas anderes gelten würde, wenn der Grundstücksteil mit dem Werkstattgebäude wieder an einen Kraftfahrzeugreparatur-Betrieb hätte vermietet werden können und dadurch die einheitliche Nutzung des Grundstücks weiterhin gewährleistet gewesen wäre, bedarf nicht der Prüfung, weil der Kläger eine entsprechende Behauptung nicht aufgestellt hat.

Die erfolglose Revision muß mithin zurückgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier