

Verkündet
am 10. November 1959
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Treuhanddirektors Hans Karl Kr [REDACTED] in K [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED], als Konkursverwalter über das
Vermögen der Firma D [REDACTED] & A [REDACTED], vormalig
Heinrich D [REDACTED], Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
in K [REDACTED], G [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisions-
klägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt K [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 1959 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschel,
Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln
vom 25. Juni 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die
Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Konkursverwalter über das Vermögen der Firma D[REDACTED] und A[REDACTED], vormals Heinrich D[REDACTED], Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in K[REDACTED]. Das Konkursverfahren wurde am 2. August 1955 eröffnet. Die Gemeinschuldnerin, die einen Weingroßhandel betrieb, hatte am 5. Mai 1936 von der Sparkasse der Stadt K[REDACTED] ein Grundstück mit Aufbauten für ihren Geschäftsbetrieb zum monatlichen Mietzins von 200 RM gemietet. In diesen Mietvertrag, der jeweils für ein Jahr lief, trat die Beklagte ein, als sie im Jahre 1942 Eigentümerin des Grundstücks wurde. Aufgrund von Kriegsschäden wurde der Mietpreis ab 1. Juli 1943 zunächst auf 154 RM herabgesetzt, jedoch nach teilweisem Wiederaufbau der Gebäude durch die Gemeinschuldnerin ab 1. Februar 1946 auf 180 RM erhöht und ab 1. April 1947 unter Berücksichtigung eines objektiven Mietwertes von 350 RM um 25 % gekürzt und - abgerundet - auf 260 RM monatlich angesetzt. In der Zeit von Mai 1948 bis Herbst 1949 baute die Gemeinschuldnerin die Gebäude weiter auf.

Mit Schreiben vom 25.9.1948 bat die Gemeinschuldnerin die Beklagte um den Abschluß eines langfristigen Mietvertrages auf 25 Jahre und um Gewährung eines Vorkaufsrechts. Gleichzeitig gab sie der Hoffnung Ausdruck, es werde sich über die Rückerstattung von ihr vorgelegter Baugelder und Investitionen nach eingehender Prüfung ein für beide Teile angenehmer Verrechnungsmodus finden. Im März 1949 stellte sie wegen ihrer Aufwendungen die Mietzahlungen ein. Bei einer Ortsbesichtigung am 8. Juni 1949 wurde festgestellt, daß die Aufbauten restlos und gut instandgesetzt waren. Der Gemeinschuldnerin wurde nunmehr ein 15-jähriger Mietvertrag in Aussicht gestellt. Unter Hinweis auf diese Besichtigung übersandte sie der Beklagten am 4. Juli 1949 eine Gesamtaufstellung über ihre Aufwendungen für den Wiederaufbau, die mit Beträgen von 17 263,40 RM und 34 555,70 DM

- 3 -

abschloß, und bat gleichzeitig um Vergütung eines ersten Teilbetrages von 10 000 DM. Das Hochbauamt der Beklagten ermittelte unter Verwertung der überreichten Unterlagen die zu ersetzenden Wiederaufbaukosten nach dem Bauindex des Jahres 1936 mit DM 12 207,27. Das Ergebnis einer Verhandlung mit der Gemeinschuldnerin wurde von der Beklagten in einem Aktenvermerk vom 14. Dezember 1949 wie folgt niedergelegt:

"Die Firma erkennt den vom Hochbauamt ermittelten Betrag von 12 207,22 DM als richtig an. Ferner zahlt die Firma ab 1.4.1949 monatlich 500 DM Miete Die Miete vom 1.4.1949 bis 31.12.1949 = 4500 DM werden in Abzug gebracht. Der Restbetrag von 7 707,22 DM ist an die Firma in bar zu zahlen. Ferner wurde der Firma eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 31.3.1964 in Aussicht gestellt."

Am selben Tage bat der Sachbearbeiter den Oberstadtdirektor um Verrechnung bzw. Auszahlung der anteiligen Wiederaufbaukosten an die Gemeinschuldnerin mit dem Bemerkungen, diese übernehme "mit dieser äußerst günstigen Regelung" die Bausumme von 22 348,48 DM als verlorenen Baukostenzuschuß.

Am 31. Dezember 1949 bestätigte die Gemeinschuldnerin die getroffene Vereinbarung, nach der eine Rückvergütung von DM 12 207,22 erfolgen solle gleichzeitig bat sie jedoch unter Hinweis auf ihren großen Geldbedarf um Überweisung eines Betrages von 10 000 DM, schlug eine andere Verrechnung vor und stellte Barzahlung des verbleibenden Mietrückstandes bis 1.4.1950 in Aussicht. Die Beklagte entsprach den Bitten der Gemeinschuldnerin.



Am 17. März 1950 wurde ein Nachtragsvertrag zum Hauptmietvertrag für die Zeit bis zum 31. März 1964 mit einem monatlichen Mietzins von 500 DM abgeschlossen. Am 18. April 1950 schrieb die Gemeinschuldnerin, sie käme nochmals auf die Vergütung der von ihr vorgelegten Bausumme zurück. Mit Rücksicht darauf, daß sie insgesamt ca. 36 000 DM zum Wiederaufbau aufgebracht, aber nur eine Rückvergütung von ca. 12 000 DM erhalten habe, bäte sie, ihr eine weitere Rückzahlung zu gewähren. Sie schlug eine weitere Vergütung von 5000 DM zur Abgeltung vor.

Es heißt alsdann wörtlich:

"Unser Vorschlag ist auch insofern gerechtfertigt, als durch Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten 50 % der Wiederaufbaukosten durch den Eigentümer aufgebracht und die andere Hälfte vom Mieter bzw. Pächter getragen werden muß. Bei unserem Vorschlag bleiben wir also noch unter diesem Prozentsatz und wir möchten Sie bitten, nach Prüfung der Angelegenheit unseren Vorschlag anzunehmen."

Die Beklagte erkannte die Berufung auf den "Runderlaß des Direktors der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebietes", wonach der Vermieter bis zu 50 % der Kosten als verlorenen Zuschuß verlangen könne, als begründet an, weil sie auch sonst beim Wiederaufbau von Wohnungen und Läden privater Interessenten mindestens 50 % der Bausumme als verlorenen Zuschuß fordere. Sie berechnete nunmehr - unter "Abwertung" der bis zum 20. Juni 1948 gemachten Aufwendungen - die Unkosten der Gemeinschuldnerin auf 34 555,70 DM und erstattete ihr den Differenzbetrag zwischen 50 % dieser Summe (= 17 277,85 DM) und dem bereits erstatteten Betrag (= 12 207,22 DM) mit 5070,63 DM im Juli und August 1950 durch Verrechnung auf rückständige Mietschulden.

Am 27. Dezember 1951 trat die Gemeinschuldnerin erneut mit der Bitte um Anrechnung eines Betrages von 4000 DM auf rückständige Miete an die Beklagte heran (Bl. 50 aaO). Diese gewährte ihr schließlich eine Mietzinsminderung von 100 DM rückwirkend vom 1. Juli 1949 bis zum 31. März 1953, insgesamt also 4500 DM, und vereinbarte mir ihr für die Zukunft eine Miete von 400 DM (zuzüglich 14 DM für Grundsteuermehrbelastungen).

Nach der Konkurseröffnung endete das Mietverhältnis. Am 9. Oktober 1955 forderte der klagende Konkursverwalter Rückzahlung der von der Gemeinschuldnerin für den Wiederaufbau verwandten weiteren Baukosten. Die Beklagte lehnte jeden weiteren Ersatz ab.

Mit der am 14. Mai 1957 zugestellten Klage begehrt der Kläger Verurteilung der Beklagten zur Zahlung eines Teilbetrages von 6100 DM.

Er behauptet, die Gemeinschuldnerin habe sich mit der Vergütung ihrer Aufwendungen nach dem Bauindex nicht einverstanden erklärt, sondern wiederholt eine weitere Erstattung gefordert. Bei den Verhandlungen sei ihr Geschäftsführer A. jedoch darauf hingewiesen worden, nach dem Runderlaß Nr. 5/49 der Verwaltung für Wirtschaft könne der Mieter nur einen Anspruch auf Erstattung von 50 % der Bausumme geltend machen. Auf diese "behördliche" Mitteilung habe Allinger vertraut und sei deshalb bei Abfassung seines Schreibens vom 18. April 1950 davon ausgegangen, eine weitere Verpflichtung der Beklagten bestehe nicht. Die Beamten der Beklagten hätten durch den Hinweis auf den Runderlaß nicht nur pflichtwidrig gehandelt, sondern die Gemeinschuldnerin auch arglistig getäuscht. Als Konkursverwalter habe er deshalb die Erklärung der Gemeinschuldnerin vom 18. April 1950 gemäß §§ 119, 123 BGB angefochten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg. Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seinen Klaganspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

A

Das Berufungsgericht hat unentschieden gelassen, ob die Gemeinschuldnerin ursprünglich gegen die Beklagte aus Anlaß des Wiederaufbaues der kriegszerstörten und -beschädigten Gebäude auf dem gemieteten Grundstück Ansprüche auf Ersatz notwendiger Verwendungen (§ 547 BGB), als Entschädigung im Rahmen einer Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 684 BGB) oder als Vergütung wegen eingetretenen Rechtsverlustes (§§ 93, 946, 951 BGB) erlangt habe. Es hält diese Ansprüche durch die zwischen ihr und der Beklagten getroffenen Abmachungen - unter dem Gesichtspunkt des Vergleiches - für erloschen.

Die Revision greift diese Auffassung erfolglos an.

I.

(1) Das Berufungsgericht legt zunächst dar, es habe 1949 Streit über den Umfang der von der Beklagten der Gemeinschuldnerin zu ersetzenden Baukosten geherrscht. Dieser sei es sowohl um den Abschluß eines langfristigen Mietvertrages als auch um die Rückzahlung der von ihr aufgewendeten Wiederaufbaukosten gegangen. Die Verhandlungen hätten zu dem am 14. Dezember 1949 in dem Aktenvermerk der Beklagten niedergelegten vorläufigen Ergebnis geführt, nach dem diese einen nach dem Bauindex des Jahres 1936 zu berechnenden Betrag an die Gemeinschuldnerin zahlen sollte und dieser ein Mietvertrag auf weitere 15 Jahre

in Aussicht gestellt wurde. Diese Regelung habe die Gemeinschuldnerin am 31. Dezember 1950 zwar nur mit einer Maßgabe bestätigt. Da sich die Beklagte aber auf den etwas anderen Zahlungsvorschlag der Gemeinschuldnerin eingelassen und die deren Wünsche entsprechende Barzahlung von 10 007,22 DM - bei Verrechnung von nur 2200., DM (statt 4500. DM) auf Mietrückstände - geleistet habe, sei damit eine endgültige vergleichsweise Regelung über die streitigen Erstattungsansprüche auf der Grundlage der Zahlung und Verrechnung eines Betrages von 12 207,27 DM sowie des Abschlusses des von der Gemeinschuldnerin aus geschäftlichen Gründen gewünschten langfristigen Mietvertrages zustandegekommen. Die Verpflichtungen aus dem Abkommen habe die Beklagte restlos mit Abschluß des Nachtragsmietvertrages vom 17. März 1950 erfüllt. Danach habe die Gemeinschuldnerin auf ihre - etwaigen - weitergehenden Ansprüche - bereits - Ende Dezember 1949 / Anfang Januar 1950 vergleichsweise verzichtet. Der über die Summe von 12 207,27 DM hinausgehende Betrag der Baukosten sei von den Parteien nach dieser Vereinbarung als verllorener Zuschuß angesehen worden. Ergänzend hat das Berufungsgericht ausgeführt, die damals an sich wegen Verstoßes gegen Preisvorschriften unwirksame Vereinbarung gelte als mit dem Inkrafttreten des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (BGBl I 458) am 1. August 1955 - also noch vor Konkurseröffnung - genehmigt (§ 29 Abs. 3 aaO), weil die Leistungen vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bewirkt sind.

2) Die Revision hat diese Ausführungen des Berufungsgerichts nicht im einzelnen angegriffen. Sie enthalten für sich allein auch keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers. Bei dem Abschluß dieser - ersten - Vereinbarung hat auch der von der Revision erwähnte Runderlaß PR 5/49 der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebietes vom 7. April 1949 (WfWMBI 1949 II 44) keine Rolle

gespielt. Das Abkommen ist jedoch später geändert und damit überholt. Dazu vertritt das Berufungsgericht allerdings die Meinung, die späteren Vereinbarungen enthielten zwar Änderungen der ursprünglichen Regelung zu Gunsten der Gemeinschuldnerin, hätten ihr jedoch über den jeweils näher bestimmten Umfang der neuen Verpflichtung der Beklagten hinaus keine weitergehenden Rechte gebracht. Es bedarf keiner Entscheidung, ob diese Erwägung rechtfertigen könnte, auf den ursprünglichen, zunächst jedenfalls nichtigen ersten Vergleich noch zurückzugreifen, wenn die späteren Vereinbarungen unwirksam wären.

II.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts wird nämlich durch seine weiteren Erwägungen getragen.

1) Es erblickt in der im Anschluß an das Schreiben der Gemeinschuldnerin vom 18. April 1950 getroffenen Regelung eine Anpassung des bisherigen Abkommens an die in dem Runderlaß PR Nr. 5/49 zum Ausdruck kommenden Rechtsgedanken der gleichmäßigen Beteiligung von Vermieter und Mieter an den Kosten des Wiederaufbaues kriegszerstörten Raumes, eine Regelung, die ihrerseits ebenfalls den Charakter eines Vergleiches gehabt habe; denn die Parteien hätten damit den im Hinblick an den bezeichneten Runderlaß ausgebrochenen Streit dahin geregelt, daß sich die Beklagte zur zusätzlichen Zahlung von 5040,63 DM bereit erklärt habe, während die Gemeinschuldnerin erneut auf weitergehende Ansprüche verzichtet habe. Es führt dazu näher aus, dieser - neue - Vergleich sei weder gemäß § 779 BGB unwirksam, noch verstoße die Berufung der Beklagten auf diese vergleichsweise Regelung gegen Treu und Glauben. Es legt dar, die von den Mietparteien getroffene Vereinbarung über ihre

gleichmäßige Beteiligung an den Wiederaufbaukosten habe der damaligen Verkehrsübung entsprochen. Es sei ein allgemeiner Erfahrungssatz, daß die Mieter kriegszerstörter und -beschädigter Räume im Interesse eines raschen Wiederaufbaues bereit gewesen seien, eigene Mittel als verlorene Zuschüsse zu verwenden. Dieser Verfahrensweise sei zwar zunächst im Hinblick auf die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I 955) noch die gesetzliche Anerkennung versagt geblieben, jedoch habe sich der Gedanke einer Beteiligung des Mieters an den Wiederaufbaukosten durchgesetzt, bis er schließlich in § 29 Abs. 3 l. BMG rückwirkend seine gesetzliche Bestätigung gefunden habe. Zur vom Kläger erklärten Anfechtung des Schreibens vom 18. April 1950 führt es aus, schon die Gemeinschuldnerin habe ein etwaiges Anfechtungsrecht verwirkt gehabt. In diesem Zusammenhang erwägt es, wenn diese mit Schreiben vom 27. Dezember 1951 erneut an die Beklagte herangetreten sei, um auf Grund einer "sorgfältig abgewogenen Schätzung" nochmals 40000 DM zu erhalten, und die Beklagte nach erneuter Ortsbesichtigung und Rücksprache mit dem damaligen Alleininhaber A. [REDACTED] mehr als den verlangten Betrag auf rückständige Miete verrechnete und die Mieten rückwirkend ab 1. Juli 1949 um 100 DM monatlich kürzte, so zeige diese dritte Vereinbarung, daß nunmehr alle gegenseitigen Ansprüche einschließlich etwaiger Anfechtungsrechte erloschen sein sollten. Im übrigen erblickt es in einem etwaigen Irrtum der Gemeinschuldnerin über die Anwendbarkeit des Runderlasses vom 7. April 1949 nur einen unbeachtlichen Motivirrtum. Darüber hinaus vertritt es die Auffassung, der vom Kläger behauptete Beweggrund der Gemeinschuldnerin komme in dem Schreiben vom 18. April 1950 nicht in der Weise zum Ausdruck, daß die Beklagte davon habe ausgehen müssen, eine falsche Rechtsauffassung sei Voraussetzung des Vergleichsangebotes und Inhalt der

Verzichtserklärung; das Schreiben sei lediglich dahin zu verstehen, daß die Gemeinschuldnerin mit dem Hinweis auf den Runderlaß ihrem Verlangen auf eine weitere Zahlung den erforderlichen Nachdruck habe verleihen wollen. Abschließend legt das Berufungsgericht dar, der Gemeinschuldnerin sei in erster Linie an der ungestörten Fortsetzung des Mietverhältnisses gelegen gewesen, das gefährdet gewesen sei, wenn sie die zu Jahresbeginn 1950 getroffene Vereinbarung, die auch Grundlage des langfristigen Mietvertrages gewesen sei, in Frage gestellt haben würde, und gibt der Überzeugung Ausdruck, die Gemeinschuldnerin würde auch bei der - von ihr bestrittenen - Kenntnis des wahren Inhaltes des Runderlasses das Schreiben vom 18. April 1950 in der gleichen Weise abgefaßt haben. Für den Vorwurf der arglistigen Täuschung sieht das Berufungsgericht unter Berücksichtigung des umfangreichen Akteninhaltes keinerlei Anhalt.

(2) Diese Erwägungen bewegen sich weitgehend auf tatsächlichem Gebiet und haben die Auslegung individueller Willenserklärungen zum Inhalt, so daß sie einer Nachprüfung im Revisionsverfahren nur beschränkt zugänglich sind. Sie enthalten auch unter Berücksichtigung der Ausführungen der Revision im Ergebnis keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers.

a) Dahingestellt bleiben kann, ob den Erwägungen des Berufungsgerichts zu § 779 BGB in allen Punkten uneingeschränkt würde beigetreten werden können. Die Anwendung dieser Bestimmung entfällt schon deshalb, weil dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils die Feststellung zu entnehmen ist, daß die Gemeinschuldnerin unabhängig von einer etwaigen irrigen Vorstellung über den Inhalt und die Bedeutung des Erlasses PR 5/49 auf

jeden Fall bei ihrem Vorschlag vom 18. März 1950 geblieben und sich mit einer weiteren "Abfindung" von 5070,63 DM einverstanden erklärt haben würde. Das ergeben eindeutig insbesondere die Ausführungen über die damalige Verkehrsüblichkeit einer gleichmäßigen Beteiligung von Mietparteien an den Wiederaufbaukosten (BU S. 18), die Feststellung, es sei der Gemeinschuldnerin damals in erster Linie an der ungestörten Fortsetzung des Mietverhältnisses gelegen gewesen, die gefährdet gewesen sein würde, wenn sie die zu Jahresbeginn 1950 getroffene Vereinbarung wieder in Frage gestellt hätte, und schließlich noch die weitere Feststellung, die Gemeinschuldnerin würde auch bei Kenntnis des wahren Inhalts des Runderlasses ihr Schreiben vom 18. April 1950 nicht anders abgefaßt haben.

b) Bei dieser Sachlage ist auch nicht entscheidend, ob die Beamten der Beklagten, wie die Revision hervorhebt, den damaligen Inhaber oder Mitinhaber der Gemeinschuldnerin dahin unterrichtet haben, nach dem angeführten Erlaß müßten von der Mieterin 50 % der Aufbaukosten getragen werden, weil diese Unterrichtung nach den erwähnten Feststellungen des Berufungsgerichts für die damalige Entschließung der Gemeinschuldnerin nicht ursächlich gewesen sein würde.

c) Bei dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt kann auch keine Rede davon sein, daß die Beklagte, wie die Revision auszuführen sucht, gegen Treu und Glauben verstoße, wenn sie sich auf die mit der Gemeinschuldnerin getroffenen Abreden berufe. Es ist vielmehr aus Rechtsgründen nicht angreifbar, wenn das Berufungsgericht die Auffassung vertritt, unter Berücksichtigung des Wortlautes des Schreibens der Gemeinschuldnerin vom 27. Dezember 1951 und angesichts der langen Verhandlungen, die schließlich zu dem dritten Abkommen vom Dezember 1952 geführt haben,

müsse dieses dahin ausgelegt werden, damit sollten - nun wirklich - alle gegenseitigen Ansprüche erloschen sein. Bei der ganzen Sachlage konnte die Beklagte - für die Gemeinschuldnerin erkennbar - unmöglich damit rechnen, diese würde wegen ihrer Aufbaukosten nochmals mit Ansprüchen kommen. Etwaige Ansprüche der Gemeinschuldnerin aus dem eigentlichen Wiederaufbau - nicht nur ein Anfechtungsrecht hinsichtlich der abgeschlossenen Vergleiche - müßten deshalb auch, worauf die Ausführungen des Berufungsgerichts hinausgehen, als verwirkt angesehen werden. Alsdann kann aber auch der Konkursverwalter nicht mehr darauf zurückkommen.

B.

Trotz der in den Vergleichen vereinbarten Regelung des Ersatzes der Aufbaukosten können jedoch der Gemeinschuldnerin bei richtiger Würdigung des von dem Kläger vorgetragenen und vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalts aus einem anderen von dem Berufungsgericht nicht erkannten Gesichtspunkt über die von der Beklagten zugestandenen Beträge hinausgehende Bereicherungsansprüche erwachsen sein, wie die Revision mit Recht geltend macht.

I. Im einzelnen hat sie dazu vorgetragen, die der Gemeinschuldnerin aus Anlaß des Wiederaufbaus zustehende Vergütung auf Grund der §§ 812, 946 BGB sei hier außer durch Barzahlung und Verrechnung auf den Mietzins zu einem Teil durch Gewährung eines langfristigen Mietvertrages zu einem hinter dem objektiven Mietwert zurückbleibenden Mietzins vertraglich geregelt worden. Durch die vorzeitige Beendigung infolge Konkurseröffnung sei, so meint sie, in Höhe des Unterschiedes zwischen dem niedrigen Vertragsmietzins und dem angemessenen Mietzins eine Vermögensverschiebung zu Gunsten der Beklagten auf Kosten der Masse

eingetreten, für die es an einem rechtfertigenden inneren Grunde fehle, zugleich sei in diesem Umfange die vertragliche Regelung des Vergütungsanspruches aus §§ 812, 946 BGB nachträglich fortgefallen und dieser damit in seiner ursprünglichen Höhe bestehen geblieben. Dabei verweist sie auf den Schriftsatz des Klägers vom 20. Mai 1958 S. 4, in dem vorgetragen ist, die Gemeinschuldnerin sei in den Genuß der von ihr neu aufgebauten Räume nur für unverhältnismäßig kurze Zeit gelangt und auf die Klagbeantwortung vom 29. Mai 1957 S. 4, in der die Beklagte selbst den Mietzins von "nur 500 DM" als "außergewöhnlich billig" bezeichnet und vorgetragen hatte, inzwischen habe der Gesellschafter der Gemeinschuldnerin Allinger die Hälfte des Grundstückes am 1. September 1956 für monatlich 450 DM gemietet, was einem Gesamtmietwert von 900 DM im Monat entspreche.

II. Der Revision ist zu folgen, wenn sie die Auffassung vertritt, bei diesem Sachverhalt liege es besonders nahe, daß die nicht erstatteten Aufbauaufwendungen mindestens teilweise durch den langfristigen Mietvertrag zu günstigen Bedingungen abgegolten werden sollten und daß die Beklagte durch die tatsächlich erfolgte vorzeitige Auflösung des Mietvertrages und die ihr dadurch gegebene Möglichkeit, die Räume für die ursprünglich vorgesehene längere Vertragszeit durch anderweite Vermietung günstiger auszunutzen, auf Kosten der Gemeinschuldnerin ungerechtfertigt bereichert ist (Urteil des erkennenden Senats vom 11. Juli 1958 - VIII ZR 114/57 - NJW 1958, 1582 und vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 - NJW 1959, 872; BGHZ 29, 289). Der Rechtsfehler des Berufungsgerichts, das selbst davon ausgeht, die Gemeinschuldnerin sei praktisch nicht in den vollen Genuß des langen Mietvertrages gekommen, liegt darin, daß es den Klaganspruch nicht unter dem hier erörterten rechtlichen Gesichtspunkt geprüft hat. Dieser Prüfung war

es auch nicht deshalb enthoben, weil die Klägerin gelegentlich in dem erstinstanzlichen Schriftsatz vom 27. Juni 1957 S. 6, 7 den oben erwähnten Vortrag der Beklagten aus der Klagbeantwortung nicht nur ausdrücklich bestritten, sondern auch den Vertrag vom 17. März 1950 als für die Gemeinschuldnerin keineswegs besonders günstig, sondern umgekehrt als für die Beklagte vorteilhaft gekennzeichnet hat; denn im Berufungsrechtszuge hat der Kläger dieses Vorbringen geändert und ausdrücklich hervorgehoben, die Gemeinschuldnerin sei nur unverhältnismäßig kurze Zeit in den Genuß der von ihr aufgebauten Räume gelangt und es sei mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, daß die Gemeinschuldnerin praktisch die ganzen weiteren Aufbaukosten verlriere, die sie in das Grundstück hineingesteckt habe. Diesem Vortrag war mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen, daß die Klägerin für den Fall, daß die Vergleiche als wirksam angesehen werden müßten, die Beklagte deshalb für ungerechtfertigt bereichert hielt, weil der langfristige Mietvertrag vorzeitig aufgehoben war, und er hätte dem Berufungsgericht, wie bereits ausgeführt, Anlaß geben müssen, die Klageforderung unter Beachtung der in den erwähnten Urteilen des Senats aufgestellten Grundsätze zu prüfen. Dazu hätte es die Parteien erforderlichenfalls zur Ergänzung ihres Vorbringens veranlassen müssen.

III. Da die Sache weiterer tatsächlicher Erörterungen bedarf, mußte das Berufungsurteil aufgehoben und der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Bei seiner neuen Entscheidung wird dieses zu beachten haben, daß dem Kläger nach den erwähnten Entscheidungen nur ein Anspruch in Höhe der tatsächlichen Bereicherung der Beklagten durch die günstigere Ausnutzung infolge anderweiter Vermietung der von der Gemeinschuldnerin wiederhergestellten Mieträume zustehen kann, der gegebenenfalls

nur in Raten zu erfüllen ist und bei dem auch etwaige Mietausfälle zu berücksichtigen sein können. Einer besonderen Prüfung wird auch bedürfen, ob und gegebenenfalls inwieweit die Bereicherung der Beklagten auf Kosten der Gemeinschuldnerin erfolgt ist. Diese Frage kann sich insbesondere dann stellen, wenn es darauf ankommen sollte, ob der später erzielte erhöhte Mietzins ursächlich auf die von dieser bei der Wiederherstellung der Mieträume aufgewendeten Kosten zurückgeführt werden muß oder ob die Erhöhung ganz oder teilweise in einer günstigen Konjunkturerwicklung begründet ist, die zu Gunsten des Klägers nicht berücksichtigt werden darf.

C.

Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen, da diese von der endgültigen Entscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr. Gelhaar Dr. Spieler Dr. Dorschel Dr. Mezger
Dr. Messner