

2110 011

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII_ZR_193/66

URTEIL

Verkündet am
11. November 1968
Klett, Justiz-
hauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Bernhard D [REDACTED] in M [REDACTED]
[REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Eugenie D [REDACTED] geb. M [REDACTED],
ebenda,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

gegen

1. Emilie Z [REDACTED] in S [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. Ehefrau Hermine K [REDACTED] geb. W [REDACTED] in S [REDACTED]-
[REDACTED], K [REDACTED] Straße zum S [REDACTED] S [REDACTED],
3. Ehefrau Gertrud C [REDACTED] geb. W [REDACTED] in S [REDACTED]-
[REDACTED] S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerinnen und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Saarbrücken vom 20. Juli 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Nachdem der erkennende Senat durch sein Urteil vom 7. Juli 1965 - VIII ZR 208/63 -, auf dessen Tatbestand und Entscheidungsgründe Bezug genommen wird, das erste Berufungsurteil in dieser Sache aufgehoben hatte, hat das Berufungsgericht die Beklagten erneut zur Zahlung von 8 365,22 DM verurteilt und nunmehr auch über die Anschlußberufung der Klägerinnen entschieden. Es hat die Beklagten zur Zahlung eines weiteren Betrages von 7 354,11 DM nebst Zinsen (insgesamt 15 719,33 DM Hauptsumme) verurteilt. Mit einem Teil des Hauptanspruchs von 14 338,74 DM sowie mit dem Anspruch auf weitergehende Verzinsung des Betrages von 7 354,11 DM hat es die Klage abgewiesen.

Mit ihrer Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der bei dem Berufungsgericht anhängig gewordenen Ansprüche in vollem Umfange. Die Klägerinnen beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht nimmt an, daß der Pachtvertrag mit der Genehmigung der Wohnsiedlungsbehörde geendigt, und daß sich die Rücktrittserklärung der Klägerinnen vom 24. März 1958 deshalb nur auf den noch nicht dinglich vollzogenen Erbbaurechtsvertrag ausgewirkt hat. Diese Rücktrittserklärung deutet es als Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses, die dessen Beendigung zum 25. März 1958 (Tag des Zugangs der Kündigung) bewirkt habe. Nach seinen Feststellungen fallen die Sonderzahlungen der Mieter H. und M. in die Zeit vor der Kündigung. Deshalb vertritt das Berufungsgericht den Standpunkt, daß den Klägerinnen von diesen Zahlungen nach den vertraglichen Bestimmungen nur ein Drittel zusteht. Es gelangt daher zu dem Ergebnis, daß die Klägerinnen den ihnen aus diesem Gesichtspunkt vom Landgericht zugesprochenen Betrag von 8 335,22 DM verlangen können.

Wird zunächst davon abgesehen, daß die Beklagten eine Gegenforderung auf Ersatz der von ihnen aufgewandten Umbaukosten, Steuern und sonstigen Auslagen zur Verrechnung bringen wollen, die ihnen das Berufungsgericht zum Teil versagt, so ist im übrigen in den Erwägungen des Berufungsgerichts ein Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten nicht erkennbar. Insoweit werden von der Revision auch Beanstandungen nicht erhoben.

Von dieser Rechtslage ausgehend, die auch der Revisionsentscheidung zugrunde zu legen ist, gelangt das Berufungsgericht zu dem weiteren Ergebnis, daß die Beklagten den Klägerinnen diejenigen Mieten erstatten müssen, die sie nach Beendigung des Erbbaurechtsvertrages ein-



gezogen haben. Aus der, für die Beklagten erkennbar, berechtigten als Kündigung zu wertenden Rücktrittserklärung vom 24. März 1958 hätten diese ersehen, daß das Grundstück unverzüglich herauszugeben war. Dieses Schreiben sei daher als Mahnung anzusehen. Das Unterbleiben der Herausgabe hätten die Beklagten zu vertreten, weil sie über die Berechtigung des Verlangens der Klägerinnen nicht im Zweifel hätten sein können. Die Beklagten seien daher in Verzug geraten und hätten gemäß § 286 BGB den daraus entstandenen Schaden zu ersetzen, der darin bestehe, daß die Klägerinnen die ihnen vom Tage der Beendigung des Vertrages an zustehenden Mieten nicht selbst hätten einziehen können. Die Revision greift diese Erwägungen nicht an. Sie lassen ebenfalls keinen Rechtsirrtum erkennen.

Das Berufungsgericht errechnet, unangegriffen von der Revision, einen Betrag von 3 086 826 ffrs. (alte französische Franken) als den Klägerinnen vorenthaltene Miete, dem es Abzugsposten zugunsten der Beklagten (von ihnen in der entsprechenden Zeit bezahlte Grundsteuern) in Höhe von 1 279 856 ffrs. entgegensetzt, so daß ein Betrag von 1 806 970 ffrs. zugunsten der Klägerinnen verbleibt. Nach Abzug eines weiteren Betrages von 942 493 ffrs. (wegen einer von den Beklagten geleisteten Hypothekenrückzahlung) gelangt das Berufungsgericht zugunsten der Klägerinnen zu einem von den Beklagten zu erstattenden Endbetrage von 864 477 ffrs., den es in einen Betrag von 7 334,11 DM umrechnet. Auch diese Erwägungen werden von der Revision - abgesehen von der Nichtberücksichtigung der übrigen Gegenforderungen - nicht angegriffen. Sie lassen insoweit ebenfalls keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten erkennen.

II. Zu den Gegenforderungen der Beklagten führt das Berufungsgericht aus:

Die zur Nutzung des Grundstücks gemachten Aufwendungen (Bau- und Reparaturkosten, Abfindung für den Mieter Hommerding) fänden ihre Grundlage in den vertraglichen Beziehungen der Parteien und seien deshalb wie vereinbart von den Beklagten zu tragen. Dasselbe gelte für die bis zum 25. März 1958 entrichteten Grundsteuern. Für eine Belastung der Klägerinnen mit den von den Beklagten gezahlten Urkundensteuern sowie den von den Beklagten im Rahmen der Vorbereitung des von ihnen geplanten nicht mehr zur Ausführung gelangten Neubaus erwachsenen Vermessungs- und Architektenkosten sei ohnehin keine Rechtsgrundlage ersichtlich.

III. Entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht ist der Entscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis zu folgen.

1. Ohne Erfolg verweist die Revision auf Abschnitt I § 6 des Erbbaurechtsvertrages. Nach dieser Bestimmung sollen die Erbbauberechtigten zwar bei Endigung des Vertrages eine Entschädigung für ihre Aufbauten erhalten. Die Revision berücksichtigt jedoch nicht, daß hier eine Entschädigung nicht für Aufbauten begehrt wird, zu denen es noch gar nicht gekommen war, sondern nur für provisorische bauliche Behelfsmaßnahmen, die bei Beginn des Aufbaus zu beseitigen waren und die inzwischen auch längst beseitigt wurden.

2. Ebenso vergeblich bezieht sich die Revision auf ein Schreiben des Prozeßbevollmächtigten der Klägerinnen

vom 8. Juni 1949, in dem Erstattung der Investitionen zugesagt wird. Hier wird übersehen, daß diese Zusage in der Erwartung gegeben ist, daß das Grundstück alsbald zurückgegeben wird. Es handelt sich daher um einen Vergleichsvorschlag, den die Beklagten nicht angenommen haben.

IV. Auch die weiteren Ausführungen der Revision, die Klägerinnen seien aus dem Gesichtspunkte des Vorteilsausgleichs oder doch gemäß §§ 951, 547 BGB zum Ersatz der Investitionskosten verpflichtet, können ihr nicht zum Erfolg verhelfen.

Der Gesichtspunkt des Vorteilsausgleichs kann hier nicht Platz greifen, wenn auch das Berufungsgericht den Klageanspruch hinsichtlich des an zweiter Stelle behandelten Betrages von 7 334,11 DM als Verzugsschaden zugesprochen hat. Durch das schädigende Ereignis selbst, die verzögerliche Herausgabe des Grundstücks, ist den Klägerinnen kein Vorteil erwachsen. Allenfalls wäre zu erwägen, ob ein Teil des Schadens etwa dadurch gedeckt worden ist, daß den Klägerinnen der Vorteil einer auf die baulichen Maßnahmen der Beklagten zurückzuführenden höheren Miete zugeflossen ist. Ob ein solcher mittelbarer Zusammenhang zwischen der die Beendigung des Vertrages durch Kündigung der Klägerinnen auslösenden Vertragsverletzung der Beklagten mit der Rückgabe des durch die Investitionen der Beklagten im Werte gestiegenen Trümmergrundstücks überhaupt ausreicht, um einen Vorteilsausgleich zu rechtfertigen, kann indes dahinstehen. Denn der Gesichtspunkt des Vorteilsausgleichs kann schon deshalb nicht Platz greifen, weil die Klägerinnen, wie noch zu erörtern ist, nach den vertraglichen Verein-

barungen und nach Bereicherungsgrundsätzen auf diesen Vorteil den Beklagten gegenüber Anspruch erheben können.

a) Die vom Berufungsgericht gefundene Vertragsauslegung, daß alle Aufwendungen, welche die Beklagten im Laufe des Rechtsstreits zur Aufrechnung gestellt haben, außer den vom Berufungsgericht zur Anrechnung gebrachten nach Beendigung des Erbbaurechtsvertrages geleisteten Grundsteuerzahlungen nach dem Sinn des Vertrages zu Lasten der Beklagten gehen, ist rechtlich nicht zu beanstanden.

aa) Das gilt zunächst für die von den Beklagten gezahlten Urkundensteuern sowie für die verauslagten Vermessungs- und Architektenkosten. Die Revision weiß nicht aufzuzeigen, daß die Urkundensteuern im Innenverhältnis der Parteien von den Klägerinnen zu tragen gewesen seien. Vorbereitende Maßnahmen des Wiederaufbaus wie Vermessung und Planung oblagen nach dem Sinn des Erbbauvertrages den Beklagten, die den Wiederaufbau auszuführen hatten. Daß diese Aufwendungen den Klägerinnen später zugute gekommen seien, hat die Revision, die die Erwägungen des Berufungsgerichts hinsichtlich dieser beiden Posten nicht angreift, nicht aufgezeigt.

bb) Daß die provisorischen baulichen Veränderungen beim Abriß des Hauses wieder beseitigt werden mußten, war den Beklagten bewußt. Es ist daher kein Grund ersichtlich, daß diese Kosten nach dem Sinn des Vertrages den Klägerinnen hätten zur Last fallen sollen. Das Berufungsgericht konnte davon ausgehen, daß die Beklagten sogar einen Gegenwert für ihre Leistungen erhielten, da sie $\frac{2}{3}$ der aus der Vermietung der gewerblichen Räume

des Trümmergrundstücks fließenden Mieteinnahmen behalten durften. Deshalb ist auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Standpunkt vertritt, die Beklagten hätten die zur Vorbereitung der provisorischen Baumaßnahmen an den Mieter H. [REDACTED] geleistete Abstandszahlung im Innenverhältnis der Parteien zu tragen gehabt.

b) Gehen somit alle baulichen Aufwendungen nach den Vereinbarungen der Parteien zu Lasten der Beklagten, so stehen diesen auch keine Ansprüche aus §§ 547, 951 BGB zu.

c) Es kann sich daher nur darum handeln, ob sie aus dem Gesichtspunkt des § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB Bereicherungsansprüche gegen die Klägerinnen erheben können. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts und nach der Auslegung, die es dem Erbbaurechtsvertrage gibt, haben sich die Parteien dahin geeinigt, daß die Beklagten für die Zwischenzeit bis zum Beginn des eigentlichen Wiederaufbaus auf ihre Kosten Behelfsmaßnahmen ausführen durften, für die sie bei ordnungsgemäßer Durchführung des Erbbaurechtsvertrages keinen Ersatz erhalten sollten. Wie schon der Abschluß des durch die Genehmigung der Wohnsiedlungsbehörde beendeten Pachtvertrages erkennen läßt, haben die Parteien ihren, diese Zwischenzeit regelnden Vereinbarungen pachtähnlichen Charakter beigelegt. Auch die vom Berufungsgericht im anderen Zusammenhang getroffene Auslegung hat zu diesem rechtlich nicht zu beanstandenden Ergebnis geführt. Es liegt daher die Prüfung der Frage nahe, ob im Hinblick auf die Beendigung des Vertrags durch fristlose Kündigung dieselben Grundsätze anzuwenden sind, wie sie vom erkennenden Senat verschiedentlich für Sachverhalte ent-

wickelt sind, bei denen im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages der Mieter durch einen verlorenen Baukostenzuschuß oder durch eigene Umbauten eine Werterhöhung der Mietsache geschaffen hatte, die er wegen einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages nicht mehr voll ausnutzen konnte. In ständiger Rechtsprechung hat der Senat dahin entschieden, daß dem Mieter in einem solchen Falle nach Bereicherungsgrundsätzen ein Ausgleich dafür zu leisten ist, daß er eine Einbuße erleidet, dem Vermieter aber ein Vorteil zufällt (zuletzt Urteil v. 22. Mai 1968 - VIII ZR 69/66 - = LM BGB § 339 Nr. 13 = NJW 1968, 1625 = WM 1968, 799 mit weiteren Nachweisen vgl. insbesondere BGHZ 29, 289, 297). Voraussetzung eines solchen Bereicherungsanspruchs ob causam finitam ist allerdings, daß ein langfristiger Mietvertrag vorliegt, innerhalb dessen sich die Werterhöhung zugunsten des Mieters in ausreichendem Maße hätte auswirken können. Hat der Mieter auf sein eigenes Risiko innerhalb eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrages Investitionen geleistet, so wird vielfach bei Beendigung des Mietvertrages von einer Bereicherung ob causam finitam nicht gesprochen werden können (vgl. BGHZ 29, 289, 293). Ob der hier zu beurteilende Vertrag mit einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen langfristigen Mietvertrage gleichzusetzen ist und ob auch hier die angeführten Grundsätze uneingeschränkt zur Anwendung kommen können, bedarf indes keiner abschließenden Erörterung. Für die Anwendung spricht nicht schon der Umstand, daß der eigentliche Erbbaurechtsvertrag auf die Mindestdauer von 30 Jahren abgeschlossen und daß dem Beklagten sogar ein durch Vormerkung gesichertes Ankaufsrecht eingeräumt war. Denn zur Beurteilung stehen diejenigen Vereinbarungen, die sich mit der Überlassung der Bau-

reste zur Nutzung in der Zwischenzeit bis zum Beginn des Wiederaufbaus, mit den baulichen Behelfsmaßnahmen und der Verteilung der in dieser Zwischenzeit von den Beklagten einzuziehenden Mieten befassen, also diejenigen Teile des Erbbaurechtsvertrages, welche die Parteien vorübergehend durch den später überholten Pachtvertrag geregelt hatten. Diese Regelung sollte sich nicht auf 30 Jahre erstrecken, sondern nur auf die Zwischenzeit bis zum Abriß des Hauses. Denn dann entfiel die Nutzung der Baureste und damit auch der behelfsmäßigen Umbauten der Beklagten. Nach dem unstreitigen Sinn dieser Vereinbarung war die Nutzungsmöglichkeit demnach von vornherein festgelegt, wenn auch nicht auf eine genau bestimmte, so doch auf eine bestimmbare Zeit. Daß die Beklagten diese Zwischenzeit nicht beliebig ausdehnen durften, ist unstreitig. Sie haben auch in den Vorprozessen und in diesem Rechtsstreit eingeräumt, zum Wiederaufbau verpflichtet gewesen zu sein.

Das Berufungsgericht hat sich einer Auslegung des Vertrages insoweit enthalten, als die Bestimmung des Zeitpunktes infrage kommt, in welchem sich die Beklagten nicht mehr auf eine Zwischenregelung berufen konnten, sondern mit dem Abriß des Hauses und dem Neuaufbau beginnen mußten. Da die Feststellungen im Berufungsurteil aber alle infrage kommenden Tatsachen enthalten, ist der Senat in der Lage, diesen Zeitpunkt selbst zu bestimmen. Hier kann der Sinn der Vereinbarungen der Parteien nur dahin gegangen sein, daß dieser Zeitpunkt mit dem Tage zusammenfallen sollte, an dem alle Hindernisse, die bisher dem Wiederaufbau entgegenstanden,

beseitigt sein würden. Diese Voraussetzung war, wie die Stadt Saarbrücken dem Prozeßbevollmächtigten der Klägerinnen am 21. September 1957 mitgeteilt hat, am 22. August 1957, dem Tage, an dem die Anlieger Schmitz und Franke ihren Einspruch gegen die Bebauung zurückgezogen hatten, erfüllt. Die durch die fristlose mit einer Vertragswidrigkeit der Beklagten begründete Kündigung herbeigeführte Beendigung des Erbbaurechtsvertrages vom 25. März 1958 kann daher nicht als vorzeitige Beendigung der Zwischenregelung beurteilt werden.

V. Nach alledem hat das Berufungsgericht die erörterten Gegenforderungen der Beklagten mit Recht nicht anerkannt. Auf die Verfahrensrügen der Revision, die sich mit der Frage befassen, ob die Aufwendungen überhaupt auf Kosten der Beklagten geleistet wurden, kommt es daher nicht an.

VI. Die Revision erweist sich mithin als unbegründet. Sie war mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier