

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 197/73

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
19. Februar 1975
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Kaufmannsfrau M. F., M.,
P.straße,

Klägerin, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. W. -

g e g e n

den Sportarzt Dr. E. S., M.,
P.straße,

Beklagten, Revisionsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. B. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Februar 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Braxmaier, Dr. Hiddemann, Hoffmann und Wolf

für Recht erkannt:

1. Auf die Revisionen der Parteien wird in Abänderung des Urteils des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 7. Mai 1973 die Klägerin verurteilt, an den Beklagten 80.051,13 DM *) zuzüglich der Differenz zwischen dem Betrag, den der Beklagte an sie an Zinsen aufgrund der Zinsstaffel des Urteils erster Instanz bezahlt hat, und dem Betrag, den er nach der Zinsstaffel des Berufungsurteils der Klägerin schuldet, nebst 4,5 % Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit 22. Juni 1970 zurückzuzahlen, abzüglich 20.184,91 DM nebst 6,5 % Zinsen seit 17. Mai 1969.

2. Die weitergehenden Revisionen werden zurückgewiesen.

3. Von den Kosten der ersten Instanz tragen die Klägerin 2/5, der Beklagte 3/5. Von den Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz tragen die Klägerin 9/25, der Beklagte 16/25.

Von Rechts wegen

Berichtigt
in 100.236,04
DM (Beschuß
vom 21.2.1975)

- 3 -

Tatbestand

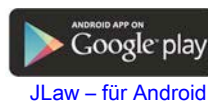
Die Klägerin errichtete 1956 auf ihrem Grundstück in M■■■■■, F■■■■■-straße ■ ein Gebäude, in dem unter anderem für den Beklagten, einen Sportarzt, wie mit ihm vereinbart, Praxisräume und ein Kurbad eingerichtet wurden. Der Beklagte mietete diese Gewerberäume nebst Wohnung und Garage durch Vertrag vom 27. September 1956 auf 30 Jahre zu einem Mietzins von zusammen 1.952,50 DM. Zwischen den Parteien kam es alsbald zu Streitigkeiten vor allem deshalb, weil der Beklagte sich weigerte, einen Baukostenzuschuß zu leisten und sich an den Zinslasten zu beteiligen, die durch die Mehrkosten für die Errichtung von Praxis und Kurbad entstanden waren. Die Klägerin kündigte schließlich durch Rechtsanwaltsschreiben vom 15. Mai 1959 das Mietverhältnis fristlos. Der Beklagte wurde rechtskräftig zur Räumung verurteilt (vgl. das Senatsurteil vom 26. Oktober 1966 - VIII ZR 173/65 = WM 1966, 1335). Er gab die Mieträume zum 30. Juni 1967 auf.

Die Parteien streiten jetzt noch um die vom Beklagten für die Zeit nach Beendigung des Vertrages (16. Mai 1959) zu zahlenden Nutzungsentschädigung, um den verlorenen Baukostenzuschuß, zu dessen Zahlung der Beklagte sich nach Ansicht der Klägerin in Höhe von 28.400,-- DM abzüglich gezahlter 3.600,-- DM verpflichtet hat, sowie um die Verzinsung des Mehraufwandes an Baukosten, die für Praxis und Kurbad angefallen sind. Das Landgericht hat der Klägerin 383.203,32 DM nebst 6,5 % Zinsen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

zugesprochen. Die Berufung der Klägerin blieb erfolglos. Auf die Berufung des Beklagten, der auf die Klageforderung und die Zinsen an die Klägerin am 22. Juni 1970 insgesamt 517.692,42 DM gezahlt hat, wurde seine Verurteilung auf 282.967,28 DM ermäßigt und die Klägerin gemäß § 717 Abs. 2 ZPO verurteilt, 100.236,04 DM zurückzuzahlen zuzüglich der Differenz zwischen dem Betrag, den der Beklagte an sie an Zinsen aufgrund der Zinsstaffel des Landgerichtsurteils bezahlt hat, und dem Betrag, den er nach der Zinsstaffel des Berufungsurteils schuldet, alles zusammen nebst 4 % Zinsen seit 22. Juni 1970.

Mit der Revision verlangt die Klägerin, den Beklagten zur Zahlung weiterer 189.209,76 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Der Beklagte, der gleichfalls Revision eingelegt hat, strebt völlige Klagabweisung und entsprechend Verurteilung der Klägerin zur Rückerstattung des gesamten von ihm aufgrund des Landgerichtsurteils bezahlten Betrages an. Beide Parteien beantragen die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I. Die Nutzungsentschädigung

1. Das Landgericht hatte, indem es dem von ihm eingeholten Gutachten des Sachverständigen J. [REDACTED] folgte, der Klägerin als Nutzungsentschädigung im Ergebnis die Kostenmiete zugesprochen. Das Ober-

landesgericht hat demgegenüber im Anschluß an das von ihm erhobene Gutachten des Sachverständigen F[REDACTED] auf den objektiven Mietwert abgestellt und ist danach zu einer um 100.236,04 DM geringeren Nutzungsentschädigung gekommen.

2. Beide Parteien halten das Berufungsurteil in diesem Punkt für falsch. Die Klägerin meint, die Kostenmiete sei angemessen. Der Beklagte ist der Ansicht, F[REDACTED] habe den objektiven Mietwert falsch ermittelt.

Wie der Senat mehrfach, zuletzt im Urteil vom 23. Januar 1974 (VIII ZR 219/72 = WM 1974, 260 m.N.) entschieden hat, ist die über den bisherigen Mietzins (§ 557 BGB in der vor dem Dritten Mietrechtsänderungsgesetz vom 27. Dezember 1967 geltenden Fassung) hinausgehende Nutzungsentschädigung nach Bereicherungsgrundsätzen an Hand des objektiven Mietwertes zu ermitteln. Denn die Gebrauchsvorteile des Mieters, der die Mieträume vertragslos weiter benutzt, bestehen in dem, was er hätte aufwenden müssen, wenn ihm die Räume nicht zur Verfügung gestanden hätten. Das ist aber nicht die Kostenmiete, die die Klägerin haben will, sondern das, was für Räume dieser Art aufzuwenden gewesen wäre. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht dem Sachverständigen Fütterer gefolgt ist, der den objektiven Mietwert im Wege der Schätzung des Preises für gleichwertige Räume in vergleichbarer Lage ermittelt hat, wie der vor dem Oberlandesgericht gegebenen mündlichen Erläuterung seines umfangreichen Gutachtens zu entnehmen ist.

Die Verfahrensrügen, die die Klägerin sonst gegen die Berechnung der Nutzungsentschädigung vorbringt, hat der Senat geprüft. Sie bewegen sich im wesentlichen auf dem der Revision verschlossenen Gebiet der tatsächlichen Würdigung und sind im übrigen unbegründet (Art. 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Entlastung des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen vom 15. August 1969 - BGBl I 1141).

3. Mit Recht beanstandet die Klägerin allerdings, daß das Berufungsgericht im Ergebnis keine Nutzungsentschädigung für die Wohnung zugebilligt hat. Das Landgericht hatte, dem Gutachten J. [REDACTED] folgend, einen Betrag von 20.184,91 DM angenommen. Das Gutachten F. [REDACTED], das zu einer Nutzungsentschädigung von insgesamt 491.512,50 DM gelangt (gegenüber J. [REDACTED] = 591.748,24 DM), enthält offensichtlich die Nutzungsentschädigung für die Wohnung nicht. Das beruht erkennbar darauf, daß der Gutachter F. [REDACTED] nach dem Beweisbeschuß vom 1. April 1971 vom Berufungsgericht nur mit der Ermittlung des objektiven Mietwertes von Kurbad nebst Praxis beauftragt wurde. An diesen - eingeschränkten - Auftrag hat sich der Sachverständige gehalten, wie seine Beschreibung des Objekts auf den Seiten 10 - 29 des Gutachtens zeigt. Das Berufungsgericht hat das übersehen und der Klägerin deshalb eine Nutzungsentschädigung für die Wohnung nicht zugebilligt.

Nach der Feststellung des Berufungsgerichts hat sich die Klägerin zuletzt auf den Boden des Gutachtens J. [REDACTED] gestellt (Berufungsurteil S. 36). Es ist daher

davon auszugehen, daß sie für die Wohnung keine höhere als die dort errechnete Nutzungsentschädigung, d.h. nicht mehr als 20.184,91 DM fordert. Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben, soweit der Klägerin dieser Betrag aberkannt worden ist. Da nach der vom Beklagten in der mündlichen Verhandlung abgegebenen Erklärung nunmehr außer Streit steht, daß eine Nutzungsentschädigung für die Wohnung in der angegebenen Höhe geschuldet wird, waren der Klägerin weitere 20.184,91 DM nebst 6,5 % Zinsen seit 17. Mai 1969 (vgl. hierzu unten Nr. I 4) zuzusprechen und ihre Verurteilung gemäß § 717 Abs. 2 ZPO entsprechend zu ermäßigen.

4. Die Rüge der Klägerin, das Berufungsgericht habe bei der Berechnung der Verzugszinsen für die rückständige Nutzungsentschädigung zu Unrecht § 366 Abs. 2 BGB angewendet, geht fehl. Das Oberlandesgericht hat im Gegensatz zum Landgericht die Anwendbarkeit des § 366 Abs. 2 BGB dahingestellt gelassen. Es nimmt vielmehr an, Verzug sei, weil die Höhe der Nutzungsentschädigung zunächst unbekannt gewesen sei, mangels hinreichend bestimmter Mahnung frühestens am 17. Mai 1969 eingetreten. Ob bei einer Zuvielmahnung Verzug eintritt oder nicht, richtet sich unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles nach Treu und Glauben, ist also im wesentlichen Tatfrage (vgl. BGH Urteil vom 19. Mai 1967 - V ZR 24/66 = WM 1967, 660, 662 sowie das Senatsurteil vom 23. Januar 1974 aaO). Revisionsrügen zur Frage des Verzugs hat die Klägerin nicht erhoben. Daher ist hier für Verzugszinsen für die Zeit, in der der Beklagte noch laufende Zahlungen leistete, überhaupt

kein Raum, so daß es nicht darauf ankommt, wie diese auf die Nutzungsentschädigung anzurechnenden Zahlungen zu verteilen sind. Überdies hat das Berufungsgericht mit Rücksicht darauf, daß der Beklagte die Zinsberechnung des Landgerichts nicht bekämpft hatte, es insoweit bei dem Urteil der 1. Instanz belassen, das Verzugszinsen bereits ab 1. Januar 1964 zugesprochen hatte. Die Klägerin ist also hinsichtlich der über die Verzugszinsen auf die Nutzungsentschädigung ergangenen Entscheidung keinesfalls benachteiligt.

II. Der Baukostenzuschuß

1. Das Berufungsgericht stellt in Übereinstimmung mit dem Landgericht fest, der Beklagte habe von vereinbarten 28.400,-- DM noch restliche 24.800,-- DM an Baukostenzuschuß in monatlichen Raten von je 300,-- DM ab 1. November 1957 zu zahlen. Hiergegen wendet der Beklagte mit der Revision ein, das Berufungsgericht hätte berücksichtigen müssen, daß der Mietvertrag auf 30 Jahre geschlossen, wegen Verletzung der Schriftform aber mit gesetzlicher Frist kündbar (§§ 566, 565 BGB) gewesen und tatsächlich auch vorzeitig aufgelöst worden sei. Der Verpflichtung zur Leistung des Baukostenzuschusses könne der Beklagte die Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung entgegensetzen.

2. Die Rüge hat im Ergebnis keinen Erfolg. Es kann hier ohne nähere Prüfung unterstellt werden, daß dem Beklagten nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats zur Rückerstattung von Baukostenzuschüssen bei vorzeitigem Vertragsende (BGHZ 29, 289 und oft) die Bereicherungseinrede in voller Höhe oder jedenfalls gegenüber einem Teil des von der Klägerin erhobenen Anspruchs zusteht. Auch das Geltendmachen von Bereicherungsansprüchen steht indessen - wie jedes Recht - unter dem Vorbehalt von Treu und Glauben. Unstreitig hat der Beklagte die Mieträume immerhin nahezu 11 Jahre genutzt. Im Berufungsurteil - insoweit mit Rügen nicht angegriffen - ist unter Bezugnahme auf das Teilgrund - und Endurteil des Landgerichts vom 6. November 1967 festgestellt, die vorzeitige Beendigung des auf 30 Jahre geschlossenen Vertrages sei in erster Linie darauf zurückzuführen, daß der Beklagte seiner vertraglich übernommenen Verpflichtung, einen Baukostenzuschuß zu leisten und die Mehraufwendungen für die gerade für ihn errichteten Gewerberäume zu verzinsen, nicht nachkam. Gerade auch der Baukostenzuschuß ist mit Rücksicht auf diesen Mehraufwand vereinbart worden. Unter diesen Umständen verstößt es gegen Treu und Glauben, wenn der Beklagte sich von den vertraglich zugesagten Leistungen mit Hilfe des Einwandes der ungerechtfertigten Bereicherung lossagen will, obwohl diese gerade deshalb vereinbart wurden, um der Klägerin die Errichtung speziell für die Bedürfnisse des Beklagten geeigneter Räume zu ermöglichen. Auf die Anwendung des § 242 BGB laufen

im Ergebnis auch die Erwägungen des Berufungsgerichts hinaus, das ein Erlöschen des Anspruchs auf Zahlung des Baukostenzuschusses mit der Begründung verneint, der Beklagte könne sich auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage, den er selbst zu vertreten habe, nicht berufen. Mit Recht haben die Vorinstanzen demnach den Beklagten zur Zahlung des restlichen Baukostenzuschusses verurteilt.

III. Verzinsung der Mehrkosten

Das Berufungsgericht hat der Klägerin einen Betrag von monatlich 1.000,-- DM, beginnend am 1. Oktober 1956 als Zinsen aus 150.000,-- DM Mehrkosten für Praxis und Kurbad zugesprochen.

Der Beklagte rügt mit seiner Revision, diese Zinsen hätten nur für die Vertragszeit, nämlich bis zum 16. Mai 1959 zugesprochen werden dürfen, weil sie in der darauffolgenden Zeit bei wirtschaftlicher Betrachtung in der Nutzungsentschädigung enthalten seien.

Die Rüge geht ins Leere, weil die Klägerin diese Zinsen nur für die Vertragszeit verlangt und auch nur für diese Zeit zugesprochen bekommen hat.

IV. Der Anspruch aus § 717 Abs. 2 ZPO

Das Berufungsgericht hat für den Schadensersatzanspruch aus § 717 Abs. 2 BGB dem Beklagten nur 4 % Zinsen zuerkannt mit der Begründung, er habe die Zinsberechnung nicht näher spezifiziert. Das ist nicht haltbar.

Der Beklagte, der mit der Berufungsbegründung ursprünglich 12 % Zinsen verlangt hatte, hat durch Vorlage einer Bankbescheinigung dargetan, daß er ab 22. Juni 1970 einen Kontokorrentkredit von über 520.000,-- DM in Anspruch nimmt und dafür 4,5 % Zinsen über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zahlt. In der mündlichen Verhandlung vom 25. März 1971, hat er seinen ursprünglichen Berufungsantrag hinsichtlich der Zinsen dieser Bankbescheinigung angepaßt. Das bedeutet, daß er beantragt hat, die Klägerin zur Zahlung von Zinsen jeweils 4,5 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verurteilen. Das ist ein hinreichend bestimmter Antrag, den das Berufungsgericht hätte stattgeben müssen. Daß Kredit noch in Anspruch genommen wird, hat die Klägerin nicht bestritten. Dem Beklagten sind deshalb die begehrten Zinsen nach seinem Antrag zuzusprechen.

- V. 1. Da im Hinblick auf das vom Beklagten aufgrund des landgerichtlichen Urteils Geleistete im Ergebnis nur noch die Klägerin -diese gemäß § 717 Abs. 2 ZPO - etwas zu zahlen hat, wurde davon abgesehen, eine Verurteilung der Beklagten zur Zahlung auszusprechen. Vielmehr wurde lediglich die Klägerin verurteilt, einen gegenüber dem Berufungsurteil um 20.184,91 DM geringeren Betrag nebst Zinsen an den Beklagten zu leisten.

2. Die weitergehenden Revisionen beider Parteien waren zurückzuweisen.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

Dr. Haidinger

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Wolf

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

II ZR 197/73

in dem Rechtsstreit

der Kaufmannsfrau M. F., M.,
P.straße,

Klägerin, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. W. -

g e g e n

den Sportarzt Dr. E. S., M.,
P.straße,

Beklagten, Revisionsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. B. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am
21. Februar 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger
und die Richter Braxmaier, Dr. Hiddemann, Hoffmann und
Wolf

beschlossen:

Gemäß § 319 ZPO wird die Formel des am
19. Februar 1975 verkündeten Urteils unter
Nr. 1 dahin geändert, daß es
statt 80 051,13 DM heißen muß
100 236,04 DM.

G r ü n d e :

Die Berichtigung ist infolge eines offen-
sichtlichen Rechenfehlers notwendig geworden,
wie sich aus Abs. 3 des Tatbestands des Urteils
sowie aus Nr. I 3 a.E. und Nr. V der Entschei-
dungsgründe ergibt.

Dr. Haidinger

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Wolf