

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

B
—

2229 077

BGB § 242 A, Bc; MSchG §§ 29, 30; 1. BundesmietenG
v. 27. Juli 1955, BGBI I 458, § 29

Der Vermieter einer unter Mieterschutz stehenden preisgebundenen Wohnung ist beim Fehlen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung in der Regel nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag nur mit einem ihm vom ausziehenden Mieter vorgeschlagenen Nachfolger abzuschließen, der bereit ist, dem bisherigen Mieter eine preisrechtlich zulässige Abstandszahlung zu leisten.

BGH, Urt. v. 8. April 1963 - VIII ZR 219/61 - OLG Hamburg
LG Hamburg

Verkündet
am 8. April 1963
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalt Dr. jur. Dr. rer. tech. Heinz I. [REDACTED]
in H [REDACTED], R [REDACTED], Pö [REDACTED]-Bl [REDACTED], Eingang P [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Hotelbesitzer S.I. B [REDACTED] in H [REDACTED] A. K [REDACTED]allee [REDACTED]
Hotel "F [REDACTED] Bi [REDACTED]",

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 18. Oktober 1961 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer eines Grundstücks in H■■■■. Der Kläger wohnte seit Frühjahr 1948 in diesem Hause zur Miete. Zunächst war ihm eine Wohnung im 4. Stock zugewiesen. Diese Wohnung tauschte er im Frühjahr 1949 gegen eine Wohnung im Erdgeschoss und diese (2.) Wohnung schließlich im Jahre 1952 gegen eine (3.) Wohnung im 2. Obergeschoss, um die es sich im gegenwärtigen Rechtsstreit handelt. In allen Wohnungen befanden sich Untermieter. Die 3. Wohnung will der Kläger durch Aufwendung erheblicher Mittel von Untermietern freige-macht haben. Ein Zimmer will er "freigebaut" haben und einen weiteren Raum will er durch gerichtliche Klage freibekommen haben, wofür er die Prozeßkosten habe tragen müssen. Auch in der 3. Wohnung sind vom Kläger Instandsetzungsarbeiten vorgenommen worden. Dabei wurden die elektrischen Leitungen unter Putz gelegt; zwischen den beiden Vorderzimmern wurde eine Flügeltür und im Schlafzimmer wurden Doppelfenster angebracht. Am 24. September 1959 kaufte der Kläger ein 787 qm großes, mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in H■■■■-G■■■-Pl■■■■, W■■■■straße ■. Im § 8 des Vertrages erklärte der Verkäufer, der im Hause wohnende Mieter habe zum 1. Oktober 1959 gekündigt. Der Verkäufer verpflichtete sich, an diesen Mieter als Umzugs- und Räumungsschädigung 6 000 DM aus dem Kaufpreis zu zahlen und das Grundstück am 1. Oktober 1959 mietfrei zu liefern.

Nach Behauptung des Klägers befand sich das gekaufte Grundstück in einem sehr schlechten baulichen Erhaltungszustand, auch fehlte ein Badezimmer. Um standesgemäße Wohnräume darin zu erhalten, will der Kläger weit über zehntausend DM aufgewendet haben. Anfang November 1960 bezog er das Haus, gab jedoch seine Mietwohnung noch nicht auf. Nach seiner Darstellung suchte

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](#)

er noch im November 1960 den Beklagten wegen des Eintritts eines Mieters in das Mietverhältnis auf. Der Beklagte soll ihn aufgefordert haben, Mieter vorzuschlagen. Mit einem Mietinteressenten Z [REDACTED] vereinbarte der Kläger, Z [REDACTED] solle ihm als "Ausgleich für Aufwendungen" 10 000 DM zahlen, falls er mit Zustimmung des Beklagten in den Mietvertrag des Klägers eintreten könne. Als Z [REDACTED] deswegen im Büro des Beklagten anfragte, wurde ihm von einer Angestellten erklärt, der Beklagte werde seine Zustimmung nur erteilen, wenn Z [REDACTED] eidesstattlich versichere, der Kläger verlange keinerlei Abstand von ihm. Daraufhin kam es nicht zur Durchführung der Vereinbarung. Mit Schreiben vom 8. Dezember 1960 teilte der Kläger dem Beklagten mit, bei dem von ihm geforderten Abstand handele es sich um einen "Pauschalbetrag", den er auf Grund des § 29 des 1. BMG verlangen könne; der Beklagte sei nicht berechtigt, in sein Vertragsverhältnis mit einem Dritten einzugreifen. Am 13. Dezember 1960 schrieb er, er habe sich mit der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde H [REDACTED] über die Abgabe seiner Wohnung gegen eine Pauschalvergütung für alle in Betracht kommenden Aufwendungen für die Wohnung im bisherigen Zustand einschließlich aller hierfür aufgewandten Unkosten - auch frei von Untermietern - geeinigt. Ein Prediger dieser Gemeinde, der aus D [REDACTED] nach H [REDACTED] versetzt worden sei, wolle die Wohnung beziehen. Der Kläger bitte um Genehmigung. Mit Schreiben vom 16. Dezember 1960 kündigte er dem Beklagten an, er müsse ihn für die 10 000 DM in Anspruch nehmen, wenn die Genehmigung und der Abschluß des neuen Mietvertrages nicht bis zum 20. Dezember 1960 erfolgt sein würde. Der Beklagte antwortete am 19. Dezember 1960, da der Kläger sich geweigert habe, ihm eine Aufstellung der für die Wohnung gestellten Forderung von 10 000 DM zu

erteilen, habe er sie an einen Staatsanwalt vermietet. Er sei überzeugt, dieser werde die Forderung des Klägers, soweit sie berechtigt sei, anerkennen. Da in H [REDACTED] die Wohnungsnot groß sei, habe er selbstverständlich ein natürliches Interesse daran, daß zunächst die in H [REDACTED] Wohnung suchenden Mieter untergebracht würden. Außerdem habe ihn überrascht, daß die Kirchengemeinde so großzügig 10 000 DM für solche Zwecke zur Verfügung stelle; denn dabei handele es sich schließlich meistens um Steuergelder. Der Staatsanwalt erklärte sich nur bereit, dem Kläger einen Ausgleich für die von ihm vorgenommenen und noch verwendbaren Einrichtungen zu gewähren. Das teilte der Kläger dem Beklagten am 28. Dezember 1958 mit. Gleichzeitig fügte er "zur Klarstellung seines Schreibens vom 13. Dezember 1960" hinzu, die 10 000 DM verlange er nicht nur als Aufwendungen für seine aufzugebende Wohnung, sondern auch, weil er zur Freimachung seines neugekauften Hauses als Abstandssumme an einen Mieter 6 000 DM und zur Instandsetzung dieses Hauses weit über 10 000 DM aufgewendet habe. Über diese Aufwendungen sei er bereit, eine Aufstellung zu geben, sie auch nachzuweisen. Das Verlangen des Beklagten nach einer Aufstellung seiner Aufwendungen für die aufzugebende Wohnung habe er als unbillig angesehen, weil ein Teil davon bereits vor der Währungsreform erfolgt sei, und wegen der für die Zusammenstellung erforderlichen Zeit. Gleichzeitig bat er den Beklagten, seine Auffassung noch einmal zu überprüfen, und setzte ihm eine letzte Frist bis zum 2. Januar 1961; danach werde er Schadensersatzklage wegen der entgangenen 10 000 DM und wegen des weiterlaufenden Mietzinses erheben. Der Beklagte lehnte den Abschluß eines Mietvertrages mit der Kirchengemeinde oder deren Prediger mit Schreiben seines Prozeßbevollmächtigten vom 2. Januar 1961 mit der Begründung ab, er sei dazu wegen der Vermietung an den Staatsanwalt nicht mehr in der

Lage, im übrigen sei er auch nicht verpflichtet, mit einem vom Kläger ausgesuchten Mietbewerber einen Mietvertrag abzuschließen.

Der Kläger ist der Auffassung, der Beklagte habe sich durch sein Verhalten ihm gegenüber schadensersatzpflichtig gemacht. Deshalb müsse er ihm die entgangenen 10 000 DM erstatten und könne vom 1. Januar 1961 an für die Wohnung in seinem Hause, die der Kläger am 14. April 1961 aufgegeben hat, nachdem er das Mietverhältnis mit Schreiben vom gleichen Tage gekündigt hatte, keine Miete mehr verlangen, weil diese Miete ab 1. Januar 1961 von dem von ihm vorgeschlagenen neuen Mieter gezahlt worden wäre.

Entsprechend hat der Kläger Klage auf Zahlung von 10 000 DM nebst Zinsen und Feststellung erhoben, daß er ab 1. Januar 1961 keine Miete mehr zu zahlen brauche. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg. Mit seiner Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger Zahlungs- und Feststellungsklage weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht sieht die geltendgemachten Ansprüche unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt als begründet an. Nach dem Mietvertrag, der keine Ersatzmieterklausel enthalte, sei der Beklagte nicht verpflichtet gewesen, mit einem vom Kläger vorgeschlagenen Mieter das Mietverhältnis fortzusetzen oder einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Auch außerhalb des Vertrages sei er keine entsprechende Verpflichtung eingegangen; denn er habe

sich die Entscheidung, einem ihm namhaft gemachten Mietbewerber zuzustimmen, vorbehalten (BU 14/15). Eine solche Verpflichtung des Vermieters, einen vom weichenden Mieter vorgeschlagenen Nachfolger anzunehmen, ergibt sich auch sonst nach Auffassung des Berufungsgerichts, das in diesem Zusammenhang auf §§ 29, 30 MSchGes und § 29 1. BMG verweist, nicht aus dem Mietrecht. Sie sei auch nicht aus Treu und Glauben (§ 242 BGB) herzuleiten (BU 16/17).

Darüberhinaus ist das Berufungsgericht der Auffassung, der Beklagte würde dem Kläger auch dann nicht aus positiver Vertragsverletzung schadensersatzpflichtig geworden sein, wenn der Rechtsstandpunkt des Klägers zu billigen wäre; denn es fehle beim Beklagten an einem Verschulden (BU 17).

Das Berufungsgericht lehnt auch eine Haftung des Beklagten aus § 826 BGB ab (BU 18) und hält Ersatzansprüche des Klägers wegen seiner etwaigen Verwendungen auf die Wohnungen im Hause des Beklagten weder aus § 547 Abs. 1 BGB, noch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 547 Abs. 2, 683 BGB) noch aus ungerechtfertigter Bereicherung für begründet (BU 19 ff).

B.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten im Ergebnis einer rechtlichen Nachprüfung stand. Auch die Verfahrensrügen der Revision können nicht zu einer dem Kläger günstigen rechtlichen Beurteilung führen.

I. Zahlungsanspruch auf Schadensersatz.

1. Die Revision greift in erster Reihe die Auffassung des Berufungsgerichts an, der Beklagte sei nach Treu und Glauben nicht verpflichtet gewesen, eine vom Kläger vorgeschlagene Person als Mieter aufzunehmen. Ob die vom Berufungsgericht dafür gegebene Begründung in allen Einzelheiten den Angriffen der Revision standhält, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls ist der Revision darin nicht zu folgen, daß dem alten Mieter in jedem Falle ein "Mitspracherecht" bei der Neuvermietung der Wohnung zu geben sei, um es ihm zu ermöglichen, eine möglichst hohe Abstandszahlung vom Mietnachfolger zu erreichen, worauf im Ergebnis die Ausführungen der Revision hinauskommen. Es ist vielmehr für jeden Einzelfall besonders zu prüfen und zu entscheiden, ob etwa in der Ablehnung des vorgeschlagenen Nachfolgers ausnahmsweise ein Verstoß des Vermieters gegen Treu und Glauben liegt, der ihn seinem Mieter gegenüber wegen Vertragsverletzung schadensersatzpflichtig macht.

2. Nach dem hier gegebenen Sachverhalt hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum eine sich aus Treu und Glauben ergebende Verpflichtung des Beklagten, einen der beiden vom Kläger (nacheinander) vorgeschlagenen Mieter (Z [REDACTED] oder den Prediger) als Mietnachfolger anzunehmen, verneint und seine Berechtigung, in die Wohnung den Staatsanwalt aufzunehmen, bejaht, obwohl dieser nur bereit war, dem Kläger die Aufwendungen für die Wohnung zu ersetzen, die für ihn als neuen Mieter noch von Wert waren.

a) Die Revision will aus den §§ 29, 30 MSchG, nach denen das Mieteinigungsamt auf Antrag des Mieters die Genehmigung des Vermieters zu einer Untervermietung (auch der gesamten Wohnung - vgl. Roquette, Miet-

recht, 4. Aufl. S. 312) und zu einem Wohnungstausch (zu Mietbeitritt und Abtretung der Mieterrechte an einen Dritten - vgl. Bettermann, MSchGes Kom. § 29 Nr. 33, 35) ersetzen kann, den Schluß gezogen wissen, der Mieter habe mit den ihm durch diese Vorschriften eingeräumten Verfügungsmöglichkeiten im wesentlichen den "wirtschaftlichen Wert der Wohnung in den Händen", die damit weitgehend aus der Verfügungsmacht des Vermieters ausgeschieden sei. Dem ist nicht zu folgen; denn diese Einschränkung der Verfügung des Vermieters ist gesetzlich nur für die Fälle der Untervermietung und des Wohnungstausches bestimmt und läßt eine entsprechende Anwendung auf Fälle der vorliegenden Art nicht zu. Ihr gesetzgeberischer Grund war nicht, dem Mieter einen dauernden Vermögensvorteil zuzuwenden. Wenn der Mieter die Wohnung aus anderen Gründen aufgibt, ist der Vermieter jedenfalls in der Weitervermietung grundsätzlich frei, soweit er nicht durch die Zwangswirtschaft im öffentlichen Interesse in der Verfügung beschränkt ist und soweit er sich nicht seinem (alten) Mieter gegenüber besonders vertraglich gebunden hat. Die Tatsache, daß der Vermieter im Falle einer Untervermietung oder eines Wohnungstausches einen bestimmten Mieter aufnehmen muß, rechtfertigt nicht die Auffassung, deshalb sei er auch in anderen Fällen schon nach Treu und Glauben verpflichtet, den Wünschen seines alten Mieters insoweit nachzugeben. Bei einer Untervermietung oder einem Wohnungstausch (nach §§ 29, 30 MSchG) wird zwar ein Widerspruch des Vermieters gegen ein solches Vorhaben eines Mieters nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes anerkannt, und dabei gelten auch nur persönliche Eigenschaften des neuen Mieters wie sein Beruf, seine Lebensweise, eine zu erwartende Beeinträchtigung der

Mitbewohner, usw. als beachtlich (Bettermann, MSchGes Kom. § 29 Nr. 189). Auch wird die Tatsache, daß der neue Mieter an den alten einen Abstand zahlen soll, nicht als wichtiger Grund anerkannt (LG Augsburg, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1958, 169; LG München aaO 1959, 90; Roquette, MSchG § 30 Nr. 19 Fußnote 1; Bettermann, MSchGes § 30 Nr. 153; auch LG Hannover, ZMR: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1960, 16 = Glaser, Entscheid. 1960/1961 II Nr. 56). Letzteres muß hingenommen werden, weil in den genannten gesetzlichen Bestimmungen ausdrücklich festgelegt ist, der Vermieter könne nur aus wichtigem Grunde widersprechen. Dadurch sollte der extreme Standpunkt des bürgerlichen Rechts, nach dem der alte Mieter seine Mieterrechte nur mit Zustimmung des Vermieters übertragen kann, korrigiert werden, wobei die Entscheidung des Gesetzes von vornherein mehr für als gegen die Übertragbarkeit gefallen ist (Bettermann, MSchG vor § 30 Anm. 4). Diese gesetzliche Einschränkung kann aber nur für die in den genannten Bestimmungen ausdrücklich geordneten Fälle gelten. In allen andern muß es dabei bleiben, daß der Vermieter auch beim Freiwerden unter Mieterschutz stehender Wohnungen in der Weitervermietung (im Verhältnis zu seinem bisherigen) Mieter nicht beschränkt ist, es sei denn, daß er sich ihm gegenüber vertraglich gebunden hat. Deshalb kann auch nur ausnahmsweise die Versagung der Zustimmung zum Eintritt eines vorgeschlagenen Mieters in das alte Mietverhältnis oder die Weigerung des Abschlusses eines Mietvertrages mit diesem gegen Treu und Glauben verstoßen. Dabei kann es auch nicht darauf ankommen, ob der Vermieter einen wichtigen, sondern nur darauf, ob er einen irgendwie vertretbaren Grund hat, seine Zustimmung zu versagen.

b) Vergeblich sucht die Revision, auch aus § 29 Abs. 2 Nr. 1 und 2 1. BMG herzuleiten, ein Vermieter verstoße immer gegen Treu und Glauben, wenn er sich weigere, in die freiwerdende Wohnung einen Mieter aufzunehmen, der bereit ist, dem weichenden Mieter einen im Rahmen der genannten Bestimmung preisrechtlich zulässigen Abstand zu zahlen. Sie meint, eine solche Zahlung berühre den Interessenbereich des Vermieters überhaupt nicht, sondern betreffe lediglich das Verhältnis zwischen dem (alten) Mieter und dem Dritten. Diese auch von Roquette (für den Fall eines Wohnungstausches) vertretene Auffassung (MSchG § 30 Nr. 19 Fußnote 1) ist jedenfalls in dieser Allgemeinheit nicht zu billigen. Dem Vermieter einer preisgebundenen und dem Mieterschutz unterliegenden Wohnung, die er abgesehen von den zwangswirtschaftlichen Bindungen sonst an einen Mieter seiner Wahl frei vermieten kann, braucht es nicht gleichgültig zu sein, daß seinem neuen Mieter ein hoher Abstand abverlangt wird. Allein aus der preisrechtlichen Zulässigkeit einer solchen Abstandsvereinbarung folgt weder, daß der weichende Mieter einen unbedingten Anspruch auf eine Abstandszahlung hat, noch, daß er von seinem in der Vermietung sonst freien Vermieter verlangen kann, als neuen Mieter nur jemand aufzunehmen, der bereit ist, die geforderte Summe zu zahlen. Der Hinweis der Revision auf die H. "Umschichtungsbestimmungen" geht schon deshalb fehl, weil soziale Bemühungen des Staates keine privatrechtlichen Verpflichtungen des Vermieters begründen können. Schließlich ist auch unerheblich, ob ein Wohnungssuchender in H., wie vom Kläger unter Beweis gestellt ist, für eine Wohnung in der Lage der vom Kläger aufgegebenen allgemein sogar 10 000 bis 12 000 DM Abstand zahlen muß. Das würde nur beweisen, wie ungünstig die Lage auf dem H. Woh-

nungsmarkt Ende 1960 Anfang 1961 gewesen ist. Daraus läßt sich aber nicht folgern, es liege ein Verstoß des Vermieters gegen Treu und Glauben seinem bisherigen Mieter gegenüber vor, wenn er es ablehnt, nur einen Mietnachfolger aufzunehmen, der bereit ist, einen solchen Abstand zu zahlen.

c) Es ist auch unerheblich, ob sich der Kläger, als er im Jahre 1959 das von ihm Anfang November 1960 bezogene Grundstück kaufte und im Anschluß daran herrichten ließ, hierbei vorstellte, er werde für die Aufgabe seiner alten Wohnung eine Abstandszahlung erhalten können, und ob er deshalb die erwartete Abstandssumme bei seinen Planungen einkalkulierte. Nach seinem eigenen Vortrag wandte er sich erst an den Beklagten, als er bereits in dem neuen Haus wohnte. Damit hatte er selbst das Risiko der Ablehnung eines von ihm vorgeschlagenen Mieter nachfolgers durch den Beklagten übernommen. Etwas anderes könnte dann gelten, wenn er dem Verhalten des Beklagten hätte entnehmen können, dieser werde sich auf einen Mietnachfolger einlassen, der einen zulässigen Abstand zahlte, und, wenn er sich im Vertrauen darauf, erst zu dem Hauskauf und zu den Instandsetzungsaufwendungen entschlossen hätte. Dafür liegt hier aber kein Anhalt vor. Anfang November 1960, als sich der Kläger erstmalig mit dem Beklagten in Verbindung setzte, und erst recht am 9. Dezember 1960, als eine weitere Unterredung stattgefunden haben soll, müssen die Instandsetzungen bereits zum größten Teil durchgeführt gewesen sein, mögen auch die Rechnungen darüber (vgl. Schreiben der Deutschen Bank vom 2. August 1961) erst später ausgestellt worden sein. Es kommt deshalb auch nicht darauf an, ob der Beklagte am 9. Dezember 1960 erklärte, er werde Mieter, die sich bei ihm melden sollten, zum Kläger schicken. Auch wenn er dabei nicht erwähnt haben sollte, er werde Vorschläge des Klägers

wegen einer Abstandszahlung nicht annehmen, war er nicht gehindert, seine Zustimmung unter den hier gegebenen Umständen zu versagen, als er erfuhr, der Kläger fordere 10 000 DM Abstand. Dieser kann sich jedenfalls nicht darauf berufen, wie die Revision meint, der Beklagte habe sich damit "mit seinem früheren Verhalten ihm gegenüber treuwidrig in Widerspruch gesetzt".

d) Unerheblich ist auch, ob sich ein Vermieter im Falle eines Wohnungstausches nicht auf die Zusage der Wohnung an einen Dritten berufen kann, weil er diese auch dann nicht erfüllen könnte, wenn der Tausch unterbleibt und der alte Mieter deshalb wohnen bleiben muß (Roquette Mieterschutz § 30 Nr. 22). Hier lag ein Wohnungstausch nicht vor. Der Beklagte hatte im übrigen die Wohnung zu einer Zeit an den Staatsanwalt vermietet, als er noch davon ausgehen konnte, der Kläger, der die Wohnung auf jeden Fall aufgeben mußte, fordere einen sachlich nicht gerechtfertigten Abstand. Der Kläger hatte nämlich seine Abstandsforderung zunächst nur als eine "Pauschalvergütung" für Aufwendungen auf seine alte Wohnung bezeichnet (Schreiben vom 8., 13. und 16. Dezember 1960). Zur Instandsetzung dieser Wohnung konnte er aber nicht auch nur annähernd 10 000 DM aufgewendet haben. Als der Kläger, der es ablehnte, eine Aufstellung über die Aufwendungen auf die Mietwohnung zu geben, seine Abstandsforderung im Schreiben vom 28. Dezember 1960 dann insbesondere mit den Aufwendungen für Freimachung und Instandsetzung der Räume in dem neu erworbenen Hause begründete, war seine Mietwohnung unstreitig bereits an den Staatsanwalt vermietet (Schreiben vom 19. Dezember 1960). Bei dieser Sachlage verstößt es dem Kläger gegenüber keinesfalls gegen Treu und Glauben, wenn der Beklagte seine Zusage an den Staatsanwalt auch dann noch einhielt, als

der Kläger sich erbot, die preisrechtliche Zulässigkeit des geforderten Abstandes nachzuweisen, und obwohl der Staatsanwalt dem Kläger nur einen Ausgleich für die vorgenommenen und für ihn noch verwendbaren Einrichtungen gewähren wollte. Wenn sich der Kläger darauf nicht einließ, sondern überhaupt nur auf der Grundlage einer Zahlung von 10 000 DM verhandeln wollte, wozu der Staatsanwalt nicht geneigt war, so war das seine Sache.

e) In diesem Zusammenhang kann es auch nicht darauf ankommen, ob dem Kläger die erste Wohnung im Hause des Beklagten ursprünglich einmal "im Wege der Wiedergutmachung" zugewiesen worden war. Unstreitig hatte er dem Beklagten keinen Abstand zahlen müssen. Es ist im Verhältnis des Klägers zum Beklagten auch unerheblich, daß der Kläger seine Wohnungen mehrfach gewechselt und dadurch besondere Unkosten gehabt hatte. Es kann ferner unentschieden bleiben, ob der Beklagte dann gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn der Kläger den Wert der zuletzt bewohnten Wohnung erheblich verbessernde, dem Beklagten zu Gute kommenden Aufwendungen gemacht hätte, und der Beklagte ihm dann keine Gelegenheit gegeben hätte, diese Aufwendungen sich vom Mietnachfolger ersetzen zu lassen; denn ein solcher Sachverhalt liegt hier nicht vor, wie noch auszuführen ist.

3. a) Ist nach allem ein Verstoß des Beklagten gegen Treu und Glauben zu verneinen, so kommt es auf die Frage, ob der Beklagte etwa die Rechtslage fahrlässig falsch beurteilt hat, nicht an. Auf die von der Revision gegen die entsprechenden Ausführungen des Berufungsgerichts erhobenen Rügen braucht deshalb nicht eingegangen zu werden.

b) Auch ein Verstoß des Beklagten "gegen die guten Sitten" kann bei der gegebenen Sach- und Rechtslage nicht

bejaht werden, obwohl der Kläger einen Vermögensschaden dadurch erlitt, daß der Beklagte seine Wohnung nicht an einen der ihm vom Kläger vorgeschlagenen Mieter, sondern an einen selbst ausgewählten Bewerber vermietete; denn dazu war der Beklagte hier berechtigt. Ob insoweit eine andere Beurteilung geboten sein würde, wenn sich der Beklagte von seinem neuen Mieter seinerseits einen - verbotenen - Abstand oder eine unzulässig erhöhte Miete hätte zahlen oder versprechen lassen, bedarf keiner Entscheidung; denn der Kläger hat das nicht einmal behauptet.

II. Aufwendungsersatzanspruch.

Schließlich hat das Berufungsgericht auch nicht, wie die Revision meint §§ 547, 683, 684, 812, 818 BGB in Verbindung mit § 286 ZPO verletzt, indem es Verwendungsersatzansprüche des Klägers gegen den Beklagten verneint hat.

1. Die Revision rügt zu Unrecht, das Berufungsgericht gebe keine Begründung dafür, daß die Maler- und Fußbodenarbeiten vom Kläger lediglich in Erfüllung seiner Mietvertragsverpflichtungen vorgenommen worden seien. Es behandelt (S. 19 BU) die vertragliche Verpflichtung des Klägers "zur Vornahme der Innendekoration" als unstreitig und rechnet dazu die Maler- und Fußbodenarbeiten. Diese Auffassung enthält keinen Rechtsirrtum. Im übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwieweit durch die mehrmalige Vornahme von Malerarbeiten, sowie durch dreimaliges Abziehen des Parkettfußbodens oder dreimaliges Abziehen und Versiegeln eines Pitchpinefußbodens eine über das Übliche hinausgehende Verbesserung der Räume, insbesondere ihrer Fußböden, eingetreten sein soll; denn dabei ist zu berücksichtigen, daß der Kläger über 10 Jahre im Hause

des Beklagten, davon über acht Jahre in seiner dritten Wohnung, gewohnt hat.

2. Es ist auch rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung des Sachverhalts davon ausgeht, der Kläger habe, als er die jetzt aufgegebene Wohnung von Untermietern frei machte, seine eigenen Interessen wahrgenommen, und wenn es auch ohne Anhörung eines Sachverständigen zu der Feststellung gelangt, es bestehe keinerlei Anhalt dafür, daß die Freimachung der Wohnung von Untermietern, die vor Jahren erfolgt sein muß, dem Beklagten einen geldlichen Aufwand wert war. Das gleiche gilt, soweit es ausführt, es sei nicht festzustellen, daß der Beklagte als Hauseigentümer an der Schaffung der an sich werterhöhenden Einrichtungen wie Doppelfenstern, einer Flügeltür und Verlegung der elektrischen Leitungen unter Putz ein Interesse hatte, das einen finanziellen Aufwand gelohnt hätte.

3. Auch eine in Geld meßbare Bereicherung des Beklagten in seiner Eigenschaft als Hauseigentümer durch die erwähnten Verbesserungen und die Freimachung der Wohnung von Untermietern hat das Berufungsgericht im Rahmen seines Ermessens gemäß § 287 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 ZPO ohne Rechtsirrtum verneint. Dabei kommt es für die Bemessung des Wertes des Erlangten auf den Zeitpunkt der grundlosen Erlangung an (BGHZ 5, 197, 200). Dieser steht hier nicht genau fest, liegt aber sicher längere Zeit vor dem Jahre 1960, als noch nicht an eine Aufhebung der Zwangswirtschaft in absehbarer Zeit zu denken war. Das Berufungsgericht brauchte deshalb nicht in Rechnung zu setzen, der Beklagte werde die Wohnung mit Rücksicht auf die Aufwendungen des Klägers einmal besser, insbesondere preisgünstiger vermieten können. Zur Feststel-

lung einer Bereicherung kommt es allerdings nicht allein auf die bessere Vermietungsmöglichkeit an. Der Umstand, daß das Berufungsgericht nur diese Möglichkeit erörtert hat, läßt aber entgegen der Auffassung der Revision noch nicht den Schluß zu, es habe übersehen, daß eine Bereicherung auch dann anzunehmen wäre, wenn der Beklagte sein Grundstück infolge der Verwendungen teurer verkaufen könnte. Die Möglichkeit eines Verkaufes hat das Berufungsgericht ersichtlich als zu fernliegend angesehen, und es brauchte auch nicht davon auszugehen, daß bei einem Verkauf die Untermietfreiheit einer Wohnung oder die darin vorgenommenen, insgesamt gesehen, geringfügigen Verbesserungen irgendwie preis erhöhend wirken würden. Auch dazu brauchte das Berufungsgericht nicht erst einen Sachverständigen zu hören.

III. Feststellungsanspruch.

Auch dieser ist unbegründet, weil der Beklagte, wie schon ausgeführt worden ist, nicht verpflichtet war, an einen von dem Kläger vorgeschlagenen Mieter zu vermieten. Der Kläger muß daher die Miete bis zur Freigabe der Wohnung zahlen.

C.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers erkennen läßt, ist die Revision hiernach als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Artl Dr.Dorschel Dr. Mezger
ist beurlaubt und
an der Unterschrift
verhindert.
Dr.Haidinger