

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 538, 547, 558, 744, 748

- a) Der Anspruch des Mieters aus § 538 Abs. 2 BGB ist ein Anspruch auf Verwendungsersatz und verjährt deshalb nach § 558 BGB.
- b) Ob Baumaßnahmen des Mieters, der zugleich Miteigentümer des Mietgrundstücks ist, nach §§ 744 Abs. 2, 748 BGB oder nach §§ 538 Abs. 2, 547 BGB zu ersetzen sind, richtet sich danach, auf welchem Rechtsverhältnis (Gemeinschaft oder Mietverhältnis) die Aufwendungen beruhen.
- c) Zur Frage der Abgrenzung von Ansprüchen des Mieters und Grundstücksmiteigentümers gegen seine Teilhaber aus §§ 744 Abs. 2, 748 BGB einerseits und aus §§ 538 Abs. 2, 547 BGB andererseits.
- d) Die kurze Verjährung des § 558 BGB gilt auch dann nicht für Ansprüche des Miteigentümers nach §§ 744 Abs. 2, 748 BGB gegen seine Teilhaber, wenn der Miteigentümer zugleich Mieter des gemeinschaftlichen Grundstücks ist.

BGH, Urt. v. 13. Februar 1974 - VIII ZR 233/72 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 233/72

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
13. Februar 1974
S c h e i b l ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Firma S [REDACTED] - F [REDACTED]-Bräu KGaA in M [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch die persönlich haftenden
Gesellschafter Dr. Alois S [REDACTED], Dr. Walter Z [REDACTED]
und Johannes M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Frau Eleonore R [REDACTED] in K [REDACTED], N [REDACTED]straße [REDACTED],
2. den Kaufmann Georg R [REDACTED] in K [REDACTED], H [REDACTED]
[REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Dr. Hiddemann und Hoffmann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 24. Oktober 1972 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Brauerei, mietete durch Vertrag vom 4. Juli 1957 sämtliche Räumlichkeiten des Grundstücks in K., H. ring / F. zum Betrieb eines "erstklassigen Bierrestaurants". Vermieter waren die beiden Beklagten und der Kaufmann Christian R. als Grundstücksmiteigentümer zu je 1/3. Der Vertrag wurde auf zehn Jahre geschlossen, durch Nachtragsvereinbarung aber bis 31. August 1977 verlängert. Die Klägerin zahlt eine Umsatzmiete, mindestens aber 61 260 DM jährlich. § 5 des Mietvertrages lautet:

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](#)

"Die Mieträume werden in ihrem derzeitigen Zustand, wie besichtigt, übergeben. Die (Klägerin) wird nach erfolgter Übergabe die Gasträume einschließlich der Fassade mit tunlichster Beschleunigung renovieren.

Die (Klägerin) ist verpflichtet, die gemieteten Räume auf ihre Kosten in einen dem Charakter des Unternehmens entsprechenden Zustand zu unterhalten und alle Instandsetzungen vorzunehmen, die zu diesem Zweck erforderlich sind. Reparaturen an Dach und Fach tragen die Vermieter.

Bauliche Veränderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieter zulässig. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß alle baulichen Änderungen, die während der Dauer des Mietvertrages vorgenommen werden, in das Eigentum der Vermieter übergehen. Dem Mieter steht, auch wenn das Mietverhältnis vorzeitig aufgelöst wird, ein Anspruch auf Ersatz oder Bereicherung wegen der baulichen Änderungen nicht zu."

1965 erwarb die Klägerin den Miteigentumsanteil des Christian R. 1968 verhandelten die Parteien über an dem Grundstück vorzunehmende Umbau- und Instandsetzungsarbeiten. Die Beklagten stimmten der Errichtung eines neuen Eingangs zum Friesenwall und dem dadurch notwendigen Umbau der Küche zu und erklärten sich bereit, die von der Klägerin hierfür veranschlagten Kosten von 22 493,35 DM in Höhe von 2/3 zu übernehmen. Vorgesehen war insoweit eine 5%ige Verzinsung des von der Klägerin vorzulegenden Betrages sowie eine Verrechnung mit der Miete. Dar-

über, wie die weitaus höheren Kosten der übrigen Arbeiten zu verteilen seien, konnten die Parteien keine Einigung erzielen. Jedoch erklärten sich die Beklagten damit einverstanden, daß auch diese Arbeiten am 1. Mai 1968 begannen.

Am 12. November 1969 haben die Beklagten ihre Miteigentumsanteile an Rechtsanwalt Fritz R. veräußert.

Mit der am 2. März 1971 eingereichten Klage hat die Klägerin vorgetragen, sie habe insgesamt 283 383,93 DM an Kosten für die Bauarbeiten aufgewendet. Hiervon seien 237 260,10 DM von den Eigentümern zu tragen. Auf die Beklagten entfallen nach Meinung der Klägerin 2/3 dieser Summe, zusammen also 158 173,40 DM.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen zu verurteilen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung, mit der die Klägerin von jedem der Beklagten 79 086,70 DM verlangt, blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag aus der Vorinstanz weiter. Die Beklagten haben gebeten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Landgericht und Oberlandesgericht haben die von den Beklagten erhobene, auf § 558 BGB gestützte Ver-

jährungseinrede durchgreifen lassen. Die Revisionsrügen haben keinen Erfolg.

I. 1. Durch den Erwerb des Miteigentums am Grundstück trat die Klägerin nach § 571 BGB anstelle des Veräußerers Christian R. in dessen Mitvermieterstellung ein. Der Mietvertrag erlosch nicht etwa (teilweise) wegen des Zusammentreffens der Eigentümer- und Vermieterstellung in der Person der Klägerin (vgl. zu einem Fall des Alleineigentums des Mieters RGZ 49, 285). Vermieter blieb auch nach dem Ausscheiden des Christian R. die Gemeinschaft der Miteigentümer, zu der allerdings nunmehr anstelle von Christian R. die Klägerin gehörte.

2. Aus dieser Miteigentümer- und Vermietergemeinschaft schieden die Beklagten im November 1969 durch die Veräußerung ihrer Grundstücksanteile an Rechtsanwalt R. aus (§ 571 BGB). Damit endete zwischen ihnen und der Klägerin der Mietvertrag, und es begann die Frist für die Verjährung etwaiger Ansprüche der Klägerin auf Ersatz ihrer Verwendungen zu laufen: § 558 BGB (BGH Urteil vom 19. März 1965 - V ZR 268/62 = NJW 1965, 1225).

3. Kein Streit besteht zwischen den Parteien darüber, daß die 6-Monatsfrist des § 558 BGB abgelaufen war, als die Klägerin ihre Klage erhob. Die Klage ist daher zu Recht abgewiesen worden, wenn sie einen Anspruch auf Verwendungsersatz zum Gegenstand hat (s. unten Nr. II) und auch etwaige konkurrieren-

de Ansprüche, die auf einem außermietrechtlichen Grunde beruhen, von der Verjährungsregelung des § 558 BGB erfaßt werden (s. unten Nr. III).

II. Die Revision vermißt eine Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Kosten, deren Ersatz die Klägerin verlangt, Verwendungen im Sinne des § 558 BGB seien. Demnach sei, so meint sie, in der Revisionsinstanz davon auszugehen, daß die Klägerin nicht etwa Verwendungsersatz beanspruche.

Einer ausdrücklichen Feststellung des Berufungsgerichts bedurfte es indessen nicht; denn daß es sich insoweit jedenfalls unter mietrechtlichen Gesichtspunkten um Verwendungen handelt, ist offensichtlich.

1. Unstreitig und im übrigen aus den vorgelegten Rechnungen klar erkennbar, hat die Klägerin 237 260,10 DM für Umbauten und Renovierungsarbeiten an dem Mietgrundstück ausgegeben. Da das Bürgerliche Gesetzbuch an den zahlreichen Stellen, an denen es den Begriff der Verwendungen gebraucht, stets Aufwendungen meint, die einer bestimmten Sache oder einem bestimmten Gegenstand zugute kommen (§§ 450, 547, 592, 601 Abs. 2 Satz 1, 850, 994, 1049, 1216, 2022, 2125, 2185, 2381 BGB), steht außer Frage, daß diese Beträge Verwendungen im Sinne des § 558 BGB sind (RGZ 152, 100; BGHZ 34, 122, 127).

2. Auf die nicht unumstrittene Frage, ob Maßnahmen, die den Zustand der Sache grundlegend verändern, als Verwendungen angesehen werden können (verneint in

BGHZ 10, 171; 41, 157, 160; Senatsurteil vom 10. Juni 1965 - VIII ZR 146/63 = WM 1965, 1028) braucht nicht eingegangen zu werden. Der Charakter des Grundstücks als Sitz eines Gaststättenbetriebes ist durch die von der Klägerin durchgeführten Baumaßnahmen nicht verändert worden.

3. Nach § 538 Abs. 2 BGB kann der Mieter etwaige Mängel der Mietsache dann, wenn der Vermieter mit deren Behebung im Verzuge ist, selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.

In den Vorinstanzen ist nicht geprüft worden, ob die Voraussetzungen dieser Vorschrift vorliegen. Zugunsten der Klägerin ist deshalb zu unterstellen, daß die von ihr durchgeführten Arbeiten zumindest teilweise dazu dienten, Mängel der Mietsache abzustellen, und daß die Beklagten zuvor mit der Beseitigung dieser Fehler in Verzug waren. Das kann der Revision aber nicht zum Erfolg verhelfen; denn auch der Anspruch aus § 538 Abs. 2 BGB verjährt in der Frist des § 558 BGB (so mit Recht Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl., S. 269; a.A. Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl., S. 398 f jeweils mit Nachweisen).

Aufwendungen des Mieters, die unter den Voraussetzungen des § 538 Abs. 2 BGB gemacht werden, sind Verwendungen in dem unter Nr. II 1 dargelegten Sinne. Eine ganz andere Frage ist es, ob notwendige Verwendungen im Sinne des § 547 Abs. 1 BGB vorlie-

gen. Der erkennende Senat hat das in dem Urteil vom 12. Mai 1959 - VIII ZR 43/58 (insoweit in NJW 1959, 1629 nicht abgedruckt) verneint. Daran wird grundsätzlich festgehalten. Notwendige Verwendungen sind nur solche, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache erforderlich sind. Das aber ist, jedenfalls im Regelfall, bei Maßnahmen, die lediglich der Beseitigung von Mängeln dienen, nicht der Fall. Das ändert aber nichts daran, daß es sich auch bei ihnen um Aufwendungen handelt, die der Mietsache zugute kommen, d.h. also um Verwendungen. Unterschiedlich sind allerdings, von der Verjährung abgesehen, die Rechtsfolgen je nachdem, ob es sich um notwendige Verwendungen (§ 547 Abs. 1 BGB), um sonstige Verwendungen (§ 547 Abs. 2 BGB) oder um solche nach § 538 Abs. 2 BGB handelt. Die ersteren sind immer zu ersetzen, sonstige Verwendungen nur nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag, d.h. in der Regel nur dann, wenn sie dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entsprechen (§ 683 BGB), oder wenn der Vermieter ungerechtfertigt bereichert ist (§ 684 BGB). Verwendungen, die zur Beseitigung von Mängeln der Mietsache gemacht werden, können bei Verzug des Vermieters stets ersetzt verlangt werden (§ 538 Abs. 2 BGB), sonst nur unter den Voraussetzungen des § 547 BGB. In jedem Falle gilt aber, daß die Verjährung in der 6-Monatsfrist des § 558 BGB eintritt.

III. 1. Die überwiegende Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum nimmt an, daß die kurze Verjährung nach § 558 BGB auch dann gilt, wenn der Mieter den An-

spruch auf Verwendungsersatz nicht oder nicht nur auf die gesetzlichen Vorschriften des Mietrechts (§§ 538 Abs. 2, 547 BGB) stützt, sondern sich auf mietvertragliche Vereinbarungen, Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigte Bereicherung beruft (RGZ 95, 309; RG JW 1937, 2971; RG HRR 1938 Nr. 582; Niendorff aaO; Mittelstein aaO; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches § 558 Nr. 11). Diese Auffassung wird mit dem Zweck des § 558 BGB begründet, eine rasche und abschließende Auseinandersetzung der Ansprüche der an einem Mietvertrag Beteiligten nach dessen Beendigung herbeizuführen. Wie die Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch ergeben (Prot. 1947), war eine 6-monatige Verjährungsfrist zunächst nur für die Mieteransprüche vorgesehen. Erst später wurden auch die Vermieteransprüche in diese Regelung einbezogen (Prot. 1982). Es ist also nicht richtig, daß, wie die Revision meint, die Ausdehnung der Verjährungsvorschrift des § 558 BGB auf außermietrechtliche Ansprüche des Mieters mit dem Gesetzeszweck nicht begründet werden könne.

2. Daraus folgt entgegen der Meinung des Berufungsgerichts allerdings noch nicht ohne weiteres, daß ausnahmslos jeder mit einem gesetzlichen Anspruch auf Verwendungsersatz konkurrierende Anspruch unter die kurze Verjährungsfrist fallen muß.

a) Seit jeher war anerkannt, daß Verwendungsersatz, der verlangt wird für Aufwendungen, die auf Grund besonderer Parteivereinbarungen auf die Miet-

sache gemacht wurden, in der Frist des § 558 BGB verjährt (so schon RGZ 95, 303). Das folgt, wenn nicht schon aus dem Wortlaut, so doch aus dem genannten Zweck der Vorschrift, eine möglichst rasche und abschließende Bereinigung gegenseitiger Ansprüche aus dem beendeten Mietvertrag zu begünstigen. Dieser Zweck wäre höchst unvollkommen erreicht, wenn nur gesetzliche Verwendungsersatzansprüche, nicht aber solche, die auf besonderen Vertragsbestimmungen beruhen, innerhalb 6 Monaten nach Vertragsende verjährten.

b) Ansprüchen aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 684), ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812, 951 BGB) oder aus dem Eigentümer- und Besitzerverhältnis (§§ 994 ff; zum Meinungsstreit über die Anwendbarkeit der zuletzt genannten Vorschriften im Rahmen der Abwicklung eines aufgelösten Schuldverhältnisses vgl. die zusammenfassende Darstellung bei Soergel/Siebert, BGB, 10. Aufl., Vorbemerkungen 14 bis 16 vor §§ 987 bis 993 und Vorbemerkungen 3 bis 6 vor §§ 994 bis 1003) ist gemeinsam, daß sie gewissermaßen eine Notordnung darstellen, deren Zweck es jedenfalls dem Grundsatz nach in erster Linie ist, einen dem Rechtsfrieden dienenden Ausgleich auch in den Fällen zu schaffen, in denen es an einer vertraglichen Regelung fehlt. Das ist die Rechtfertigung dafür, im Falle einer Konkurrenz derartiger Ansprüche mit mietrechtlichen Ansprüchen auf Verwendungsersatz die kurze Verjährung umfassend eingreifen zu lassen. Wenn schon die Abwicklung der vertraglichen Ansprüche nach dem Zweck des Gesetzes rasch

vonstatten gehen soll, so ist es nur folgerichtig, die Erreichung dieses Zweckes nicht vereiteln zu lassen durch die Berufung auf außervertragliche Ansprüche, die auf demselben Sachverhalt beruhen und die ihrem Wesen nach nur Hilfscharakter tragen.

c) Es fragt sich aber, ob ein Gleiches gilt für Ansprüche, die aus einer neben dem Mietvertrag bestehenden Rechtsbeziehung der Parteien fließen. So wird etwa der Vergütungsanspruch eines Mieters aus § 631 BGB nicht schon deshalb der Verjährung nach § 558 BGB unterworfen werden können, weil der Mieter im Rahmen eines Werkvertrages für den Vermieter als Besteller Arbeiten am Mietgrundstück ausgeführt hat, die sich ihrem Gegenstand nach als Verwendungen darstellen.

Ähnlich verhält es sich mit Ansprüchen, die sich aus der Miteigentumsgemeinschaft nach Bruchteilen ergeben. Nach § 748 BGB ist der Teilhaber (u.a.) verpflichtet, nach dem Verhältnis seines Anteils die Kosten der Erhaltung der gemeinschaftlichen Sache zu tragen. Die Vorschrift steht in engem Zusammenhang mit § 744 Abs. 2 BGB, nach der - ausnahmsweise (vgl. Abs. 1 dieser Bestimmung) - jeder Teilhaber selbständig die zur Erhaltung des Gegenstandes notwendigen Maßnahmen treffen kann. Auch hier ist es schwerlich einzusehen, warum der Miteigentümer, der in dieser Eigenschaft Kosten aufgewendet hat, die ihm die anderen Teilhaber nach §§ 744 Abs. 2, 748 BGB ersetzen

müssen, 6 Monate nach Beendigung seines mit der Miteigentümergeinschaft bestehenden Mietvertrags trotz Fortbestehens der Gemeinschaft daran gehindert sein soll, diese Ansprüche erfolgreich geltend zu machen. Sowenig der Mieter für Maßnahmen, die er in seiner Eigenschaft als Miteigentümer getroffen hat, die aber, weil sie nicht notwendig waren, nicht unter § 748 BGB fallen, Ersatz nur deshalb verlangen kann, weil es sich rein gegenständlich gesehen um Verwendungen im Sinne des § 558 BGB handelt, sowenig kann umgekehrt der Geltendmachung eines Anspruchs aus § 748 BGB die Einrede der Verjährung mit der Begründung entgegengesetzt werden, wenn der Anspruch aus dem Mietrecht abzuleiten wäre, fiel er unter den Verwendungsbegriff des § 558 BGB. Es kommt vielmehr stets darauf an, auf welchem der beiden Rechtsverhältnisse, in dem die beteiligten Miteigentümer einerseits und Mieter-Vermieter andererseits zueinander stehen, die Aufwendungen beruhen, deren Ersatz begehrt wird.

Da der Begriff der Notwendigkeit in § 744 Abs. 2 BGB dem in § 547 Abs. 1 BGB entspricht (BGB RGRK, 11. Aufl., §§ 744, 746 Nr. 13; Soergel/Siebert aaO § 744 Nr. 4), werden sich in einem Falle wie dem vorliegenden nicht selten notwendige Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 744 Abs. 2 BGB und notwendige Verwendungen im Sinne des § 547 Abs. 1 BGB rein gegenständlich gesehen decken. Das gilt erst recht, wenn wie hier der Mietgebrauch sich auf den gemeinschaftlichen Gegenstand im ganzen erstreckt, so daß auch eine

Trennung von Aufwendungen für den gemieteten und Aufwendungen für den nichtgemieteten Teil und eine daran ausgerichtete Unterscheidung der rechtlichen Behandlung nicht in Betracht kommt.

Solche Abgrenzungsschwierigkeiten reichen aber für sich allein nicht aus, um aus Vereinfachungsgründen beide Ansprüche unterschiedslos der kurzen Verjährung zu unterwerfen. Anhaltspunkte für die Abgrenzung kann u.a. die Interessenlage geben, die der Maßnahme, deren Ersatz verlangt wird, zugrunde liegt. Es ist anerkannt, daß Maßnahmen, die allein dem Interesse eines Miteigentümers dienen, nicht unter § 748 BGB fallen (BGB RGRK aaO § 748 Nr. 2; Soergel/Siebert aaO § 748 Nr. 4). Damit scheidet insoweit ein Anspruch aus § 748 von vornherein aus. Erst recht ist für einen Anspruch aus Miteigentum kein Raum, wenn es sich nicht um notwendige Erhaltungsmaßnahmen handelt. Sind notwendige Maßnahmen mit solchen verbunden, die nur nützlich oder verbessernd wirken, und kommen Nützlichkeit und Verbesserung in erster Linie dem Miteigentümer-Mieter zugute, so kann das gegen Ansprüche aus Miteigentum und für Ansprüche auf mietrechtlichen Verwendungsersatz sprechen.

d) Mit der Begründung, der Zweck des § 558 BGB gebiete in jedem Falle die kurze Verjährung auch etwaiger Ansprüche der Klägerin aus § 748 BGB, glaubte das Berufungsgericht sich der Notwendigkeit einer Feststellung enthoben, auf welcher Rechtsgrundlage die

Baumaßnahmen der Klägerin beruhen. Dieser Rechtsfehler ist indessen unschädlich, weil der unstreitige Sachverhalt dem Revisionsgericht eine abschließende Beurteilung erlaubt.

aa) Der von der Klägerin vorgelegte Schriftwechsel der Parteien zeigt, daß es ihr darum ging, das Mietobjekt als die räumliche Grundlage ihres Gaststättenbetriebes instand zu setzen und den veränderten Gegebenheiten anzupassen. Diese verlangten wegen der Neuregelung der Verkehrsverhältnisse am Friesenwall (Änderung der Vorfahrt, Errichtung eines Parkhauses und einer U-Bahn-Station) die Neuschaffung eines Eingangs auch von dieser Straße her. Dazu kam das Bedürfnis, zur Erhaltung des Charakters eines erstklassigen Bierrestaurants zeitgemäße Räumlichkeiten zu schaffen. Es handelte sich also um ausgesprochene Mieterinteressen.

bb) Im Mittelpunkt des Schriftwechsels stand der Streit der Parteien, wie § 5 des Mietvertrages auszulegen ist, insbesondere die Frage, ob die Beklagten zur Tragung der Kosten deshalb herangezogen werden können, weil sie Reparaturen an "Dach und Fach" auf ihre Kosten ausführen lassen müssen. Zu keiner Zeit war, worauf schon das Landgericht zutreffend hingewiesen hat, zwischen den Parteien davon die Rede, daß die von der Klägerin ins Auge gefaßten Arbeiten dazu dienten, der Gemeinschaft die Erhaltung des Gebäudes zu sichern, und zu keiner Zeit hat die

Klägerin erwogen, von dem Recht der selbständigen Ausführung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen (§ 744 Abs. 2 BGB) Gebrauch zu machen. Sie hat vielmehr die nach § 5 des Mietvertrages für bauliche Änderungen erforderliche Zustimmung der Beklagten erstrebt und auch erhalten.

cc) Mit diesem vorprozessualen Verhalten steht in Einklang, daß die Klägerin ihren Anspruch im Prozeß ursprünglich selbst auf § 547 BGB, also auf Mietrecht gestützt und erst, nachdem die Einrede der Verjährung erhoben war, sich auf Miteigentum berufen hat.

dd) Mit Recht hat deshalb schon das Landgericht angenommen, daß die von der Klägerin verfolgten Ansprüche dem Mietrecht zuzuordnen sind.

IV. Kommen danach keine Ansprüche aus Miteigentum, sondern allenfalls solche aus Mietrecht in Frage, und sind diese, wie unstreitig ist, verjährt, so kann unentschieden bleiben, ob die Baumaßnahmen der Klägerin überhaupt ganz oder teilweise als notwendige Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 744 Abs. 2 BGB angesehen werden könnten. Ebensowenig bedarf einer Prüfung, ob die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche sich auf Arbeiten an "Dach und Fach" bezogen, und deshalb nach dem Mietvertrag an sich von dem Beklagten zu ersetzen waren.

V. Ein nicht verjährter Anspruch der Klägerin kann entgegen der Ansicht der Revision auch nicht mit den Grundsätzen des Senatsurteils vom 14. Fe-

bruar 1968 - VIII ZR 2/66 (NJW 1968, 888 = WM 1968, 437) begründet werden. Es handelt sich hier nicht um einen Bereicherungsanspruch, der daraus hergeleitet wird, daß in einem langfristigen Mietvertrag auf Grund vertraglicher Verpflichtungen Aufwendungen gemacht wurden, die wegen vorzeitiger Aufgabe des Mietobjekts durch den Mieter nicht abgewohnt werden können. Die Klägerin nutzt das Grundstück auf Grund des bestehenden Mietvertrags nach wie vor.

VI. Nach allem war die Revision mit der Kostenentscheidung aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann