

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : ja

BGB § 535

Zur Frage, welchen Einfluß die vorzeitige Beendigung des Untermietvertrages auf die vom Untermieter dem Untervermieter gegenüber übernommene Verpflichtung hat, einen Teil der dem Untervermieter durch den Umbau der Mietsache entstehenden Kosten zu tragen.

BGH, Urt. v. 26. April 1978 - VIII ZR 236/76 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 236/76

URTEIL

Verkündet am
26. April 1978
Mückenhäuser,
Justizangestellte

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Hoteliers Rainer P [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Marga P [REDACTED],
beide wohnhaft Hotel A [REDACTED] in W [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Firma A. R [REDACTED] KG in Liquidation in D [REDACTED]-
H [REDACTED], vertreten durch ihren Liquidator, den Dipl.-Kaufmann
Dietrich R [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED] in S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 1978 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 21. Oktober 1976 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagten zur Zahlung von mehr als 4 748,66 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Juli 1973 verurteilt worden sind.

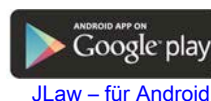
Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an den 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf zurückverwiesen.

Von den Kosten der Revision tragen die Beklagten 7/100. Im übrigen hat das Berufungsgericht über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Die Klägerin hatte ab 1. Januar 1968 ein Grundstück in D[REDACTED] mit dem Hotel "S[REDACTED] M[REDACTED]" für die Dauer von 10 Jahren gemietet. Das Mietverhältnis sollte sich vereinbarungsgemäß um weitere 10 Jahre verlängern, falls die Klägerin nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf des 31. Dezember 1977 erklärte, daß eine Verlängerung abgelehnt werde.

Durch Mietvertrag vom 2. Dezember 1967 mit Nachtrag vom 16. Januar 1968 überließ die Klägerin das Hotel - mit Zustimmung der Eigentümerin - dem Beklagten zu 1; die Beklagte zu 2 übernahm in diesen Vereinbarungen die "volle persönliche Haftung" für sämtliche vertraglichen Ansprüche der Klägerin. Der ursprüngliche Vertragstext sah eine Festmietzeit bis zum 31. Dezember 1977 vor, mit einer Verlängerung um weitere 10 Jahre für den Fall, daß der Beklagte zu 1 sie nicht sechs Monate vor Ablauf der Festmietzeit ablehnte. Im Nachtrag vereinbarten die Parteien dann hierzu:

"Die Mietzeit beginnt am 1. Februar 1968 und läuft fest bis zum 31. Dezember 1987.

Macht die Vermieterin jedoch von ihrem Kündigungsrecht aus dem Mietvertrag zwischen der Eigentümerin und der Vermieterin zum 31. Dezember 1977 Gebrauch, so ist sie berechtigt, auch den Mietvertrag zwischen ihr und dem Untermieter zu diesem Zeitpunkt zu lösen..."

§ 5 des Mietvertrages lautete in seiner ursprünglichen Fassung wie folgt:

"Der Untermieter übernimmt das Mietobjekt in dem Zustand, in dem es sich zum Zeitpunkt der Übernahme befindet. Das Mietobjekt wird dem Untermieter in renoviertem Zustand übergeben. Der Untermieter wird sich laufend von den vorher durchzuführenden Renovierungsarbeiten überzeugen, so daß Ansprüche irgendwelcher Art wegen Mängel hinsichtlich Beschaffenheit und Größe nicht gestellt werden können.

Der Untermieter erhält ein Mitspracherecht bei der Renovierung des Mietobjekts. Geschmackliche Entscheidungen fällt der Untermieter.

Die Schadensersatzzahlungen der Vermieterin ..., die der Vermieterin gemäß Hauptmietvertrag abgetreten sind, werden, soweit sie sich auf das Mietobjekt beziehen... zur Renovierung des Mietobjekts, zu dessen Verbesserung und, soweit möglich, zur Erfüllung der listenmäßig erfaßten Sonderwünsche des Untermiters verwandt.

Die Einrichtung des Mietobjekts führt der Untermieter auf eigene Kosten durch.

Der Mietzins ist vom Tage der Übergabe an fällig und zahlbar."

Die Nachtragsvereinbarung bestimmte anstelle der Absätze 3 und 5 dieses Paragraphen:

"Von den gesamten Renovierungs- und Umbaukosten des Mietobjekts ... übernehmen: die Vermieterin 3/8 und der Untermieter 5/8 nach Abzug eines Betrages von DM 30 000,-- ..., der wiederum zu Lasten der Vermieterin geht. Von dem von dem Untermieter zu leistenden Betrag zahlt der Untermieter DM 20 000,-- ... bei Übernahme. Den Rest in monatlichen Teilbeträgen von DM 1 000,-- ..., beginnend mit der ersten Mietzahlung nach der Übernahme. Diese Teilbeträge von DM 1 000,-- sind zusammen mit der Miete zu leisten ..."

Unter dem 20. Mai 1970 unterzeichneten die Beklagten folgende mit "Anerkenntnis" überschriebene Erklärung:

"Wir anerkennen hiermit die uns heute von der(Klägerin) vorgelegte Bau-Abrechnung für den im Jahre 1968 vollzogenen Umbau des von uns gepachteten Hotels "S[REDACTED] M[REDACTED]".

Weiterhin anerkennen wir, der (Klägerin) aus dieser Bau-Abrechnung gemäß dem ersten Nachtrag zum Mietvertrag vom 2. Dezember 1967 einen Betrag von DM 177 579,75 zuzüglich 10 % Mehrwertsteuer von 17 757,98 = DM 195 337,73 zu schulden.

In diesem Betrag sind die erste à-Conto-Zahlung von DM 20.000 und die inzwischen geleisteten monatlichen Tilgungsraten von je DM 1.000 noch nicht berücksichtigt."

Durch - von der Klägerin angenommene - u.a. auf Mietrückstände gestützte - fristlose Kündigungserklärung der Eigentümerin vom 22. Februar 1974 endete der Hauptmietvertrag zwischen dieser und der Klägerin Ende Februar 1974. Mit Schreiben vom 5. März 1974 erklärten die Beklagten ihrerseits gegenüber der Klägerin die fristlose Kündigung des Untermietverhältnisses, "nachdem Sie nicht mehr in der Lage sind, in Zukunft den Vertrag zu erfüllen". Der Beklagte zu 1 bewirtschaftete das Hotel aufgrund zunächst mündlicher und am 24. Mai 1974 schriftlich niedgelegter Vereinbarung mit der Eigentümerin weiter, gab es jedoch Ende August 1975 im Einvernehmen mit der Eigentümerin auf.

Von der ursprünglichen Klagforderung über 191 803,53 DM nebst Zinsen, die das Landgericht abwies, verfolgte die Klägerin im Berufungsrechtszug 72 124,27 DM nebst Zinsen weiter. In diesem Gesamtbetrag ist eine im wesentlichen aus Mietrückständen bis Ende Februar 1974 herrührende Position von 4 748,66 DM enthalten, die rechnerisch unstrei-

tig ist. Bei den weiter geltend gemachten 67 375,61 DM handelt es sich um Umbau- und Renovierungskosten, deren Erstattung die Klägerin - über von dem Beklagten zu 1 bis Februar 1974 einschließlich gezahlte 82 000 DM hinaus - verlangt. Ihre Auffassung, daß die Beklagten von den ursprünglich anerkannten 195 337,73 DM alles in allem 149 375,61 DM zu tragen hätten, hat die Klägerin aus einem Vergleich der Mietdauer, mit der der Beklagte zu 1 nach dem Vertrag habe rechnen können - nach ihrer Auffassung 119 Monate - mit dem Zeitraum hergeleitet, währenddessen der Beklagte zu 1 das Mietobjekt tatsächlich genutzt habe, nämlich bis Ende August 1975 91 Monate lang. Die Beklagten haben sich gegenüber dem Anspruch auf Erstattung von Umbau- und Renovierungskosten auf Verjährung berufen. Weiter haben sie mit Gegenforderungen über 32 373,05 DM (mit denen entsprechend der Berechnung des Landgerichts die Klägerin an Umbau- und Renovierungskosten überzahlt worden sei), über 1 076,91 DM (Erstattung einer Installationsrechnung), über 2 131,20 DM (für Außenanstrich an Fenstern) und über 21 600 DM (wegen Vorenthaltung von Parkplätzen) aufgerechnet. Gegenüber der Forderung auf Zahlung von 67 375,61 DM haben sie die Aufrechnung nur hilfsweise erklärt.

Das Oberlandesgericht hat der Klage stattgegeben, hinsichtlich der verlangten Umbau- und Renovierungskosten, soweit sie 32 000 DM überschreiten, jedoch nur in monatlichen Teilbeträgen von je 1 000 DM ab 5. November 1976. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstreben die Beklagten weiter die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg gegenüber der Verurteilung zur Erstattung von 67 365,61 DM Umbau- und Renovierungskosten. Sie dringt nicht durch, soweit das Berufungsgericht gegenüber der an sich unstreitigen Restmietforderung von 4 748,66 DM die Aufrechnung der Beklagten nicht durchgreifen läßt.

I. Der Anspruch auf Erstattung von Umbau- und Renovierungskosten

1. a) Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat die vorzeitige Beendigung des Untermietverhältnisses keinen Einfluß auf die Verpflichtung der Beklagten, der Klägerin die Baukosten in Höhe des vertraglich übernommenen Anteils zu erstatten. Diese Verpflichtung sei nicht an ein der vereinbarten Mietdauer entsprechendes Zeitmoment gebunden. Der Beklagte zu 1 habe sein Zahlungsversprechen nämlich nicht abgegeben, um einen langfristigen Mietvertrag zu erhalten, sondern um seine Umbauwünsche durch die Klägerin vorfinanziert zu bekommen. Die Langfristigkeit des Mietverhältnisses habe der Beklagte zu 1 bereits aufgrund der ursprünglichen Vertragsfassung erreicht gehabt, wonach es im Belieben des Beklagten zu 1 gestanden habe, ob das Mietverhältnis fast 20 Jahre lang dauern würde, während die Nachtragsvereinbarung es nunmehr nur der Klägerin unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht habe, nach fast 10 Jahren das Vertragsverhältnis zu beenden.

b) aa) Die Revision rügt mit Recht, daß diese Auslegung im Widerspruch zum Vortrag der Parteien steht. Während die Beklagten sich von Anfang an hierauf berufen hatten, hat die Klägerin selbst in der Berufungsbegründungsschrift vorgetragen, die Beklagten hätten durch den Mietvertrag die Verpflichtung zur anteiligen Übernahme der Umbau- und Renovierungskosten "auf der Grundlage einer gesicherten Mietzeit" übernommen. Die Parteien haben in der Berufungsinstanz nur darüber gestritten, ob im Hinblick auf das Kündigungsrecht der Klägerin zum 31. Dezember 1977 als Mietdauer knapp 10 Jahre - so die Klägerin - oder knapp 20 Jahre - so die Beklagten - maßgeblich waren. Wenn aber die Parteien eines Rechtsstreits übereinstimmend vortragen, welchen Inhalt ein zwischen ihnen abgeschlossener Vertrag haben sollte, ist es dem Tatrichter verwehrt, diesen in einem anderen Sinne zu deuten (BGH Urteile vom 27. Oktober 1972 - V ZR 20/71 = WM 1972, 1422, 1424 und vom 13. Juli 1973 - V ZR 186/71 = Betrieb 1973, 1791, 1792; vgl. auch Senatsurteil vom 15. März 1978 - VIII ZR 180/76 = WM 1978, 370). Denn für den Inhalt eines Vertrages ist der übereinstimmende Wille der Beteiligten maßgebend, selbst wenn die Erklärungen objektiv eine andere Bedeutung haben sollten, d.h. ein unbefangener Dritter ihnen einen anderen Sinn beilegen würde (BGH Urteil vom 18. März 1975 - VI ZR 228/73 = VersR 1975, 701, 702; Palandt/Heinrichs, BGB 37. Aufl. Einführung 2 a vor § 116 je m.w.Nachw.).

bb) Die Auslegung, der Beitrag des Beklagten zu 1 zu den Baukosten sei nicht mit der vereinbarten Mietdauer verknüpft gewesen, ist aber auch unabhängig davon rechtlich unmöglich. Die Revision hat recht, wenn sie rügt, das Berufungsgericht habe den wirtschaftlichen Hintergrund - und damit die beiderseitige Interessenlage - des geänder-

ten § 5 des Mietvertrages nicht genügend beachtet. Der Beklagte zu 1 hatte sich hierdurch - unbeschadet der besonderen Zahlungsmodalitäten - zur Zahlung eines verlorenen Baukostenzuschusses verpflichtet. Die Vereinbarung eines verlorenen Baukostenzuschusses in einem Mietvertrag steht aber regelmäßig, ohne daß hier näher auf seine Rechtsnatur eingegangen zu werden braucht, in Beziehung zu der Mietzeit. Davon ist der erkennende Senat stets ausgegangen und hat in den von ihm entschiedenen Fällen lediglich unentschieden gelassen, ob der verlorene Baukostenzuschuß dort als verdeckte Mieterhöhung oder als eine Sonderleistung für den langfristigen Mietvertrag zu werten war (Senatsurteile vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 = LM BGB § 818 Abs. 2 Nr. 8 = WM 1959, 538; vom 12. Februar 1959 - VIII ZR 54/58 = BGHZ 29, 289 = WM 1959, 543 und vom 14. Juli 1960 - VIII ZR 156/59 = WM 1960, 1125, 1128). Demgegenüber bietet der Prozeßstoff auch keine Anhaltspunkte für die Annahme des Berufungsgerichts, einziger vom Beklagten zu 1 mit seinem Zahlungsversprechen verfolgter Zweck sei die "Vorfinanzierung seiner Umbauwünsche" durch die Klägerin gewesen. Das Berufungsgericht berücksichtigt insoweit nicht genügend, daß es nach dem Gesetz Sache des Vermieters ist, den Mietgegenstand in einen für den Vertragszweck gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen (§ 536 BGB) und daß die Parteien auch ursprünglich vereinbart hatten, daß die Klägerin das Objekt in renoviertem Zustand zu übergeben habe. Wenn der Beklagte zu 1 sich später auf eine Zusatzvereinbarung über eine Beteiligung mit einer bestimmten Quote an den Umbau- und Renovierungskosten einließ, so konnte dies nur im Zusammenhang mit der langen Laufzeit des Mietverhältnisses sinnvoll erscheinen.

2. Die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses wirkt sich auch auf die Baukostenzuschußverpflichtung des Beklagten zu 1 aus.

a) In seinen früheren Entscheidungen hatte der erkennende Senat sich stets mit dem Problem der Rückerstattung eines vom Mieter auf einen langjährigen Mietvertrag geleisteten verlorenen Baukostenzuschusses bei vorzeitiger Vertragsbeendigung zu befassen (Senatsurteile vom 3. Februar 1959, 12. Februar 1959 und vom 14. Juli 1960 aaO, vom 21. Januar 1960 - VIII ZR 16/59 = LM BGB § 812 Nr. 41 = WM 1960, 497, vom 7. Oktober 1963 - VIII ZR 139/62 = WM 1963, 1321 und vom 22. Mai 1967 - VIII ZR 25/65 = WM 1967, 750). Er hat, soweit der verlorene Baukostenzuschuß noch nicht "abgewohnt" war, grundsätzlich einen Bereicherungsanspruch des Mieters aus § 812 Abs. 1 Satz 2 erster Halbsatz BGB (ob causam finitam) bejaht, weil der rechtliche Grund der für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses erbrachten Leistung weggefallen sei. Nach dieser Rechtsprechung deckt sich der Bereicherungsanspruch allerdings nicht mit dem - um den abgewohnten Teil verminderten - Betrag, den der Mieter als Baukostenzuschuß hingegeben hatte. Er geht vielmehr auf Ausgleich des Vermögensvorteils, der darin liegt, daß der Vermieter das Mietobjekt vorzeitig ohne Rücksicht auf den Baukostenzuschuß nutzen kann, während dem Mieter die Nutzung vorzeitig entzogen worden ist (Senatsurteil BGHZ 29, 289).

b) Für die Anwendung der Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung ist aber, soweit es nicht um die Rückgängigmachung einer Baukostenzuschußleistung des (Unter-)Mieters, sondern darum geht, ob dieser aufgrund der Zuschußvereinbarung auch nach Vertragsende noch wei-

tere Zahlungen erbringen muß, kein Raum. Inwiefern für den Beklagten zu 1 - und damit auch für die Beklagte zu 2 - nach der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses noch eine Verpflichtung aus der Baukostenzuschußvereinbarung im Mietvertrag besteht, ist eine ausschließlich vertragsrechtliche Frage. Sie ist hier dahin zu beantworten, daß der Anspruch der Klägerin auf den Baukostenzuschuß, soweit er nicht als abgewohnt angesehen werden muß, untergegangen ist.

aa) Dieses Ergebnis würde sich ohne weiteres aufdrängen, wenn die Übernahme eines Teils der Umbau- und Renovierungskosten durch den Beklagten zu 1 als verdeckte Mieterhöhung zu werten wäre. Denn mit der Beendigung des Mietverhältnisses entfällt die Verpflichtung des Mieters zur Mietzahlung für die Zukunft, also auch zur Aufbringung einer Miete in verhüllter Form (Strutz, NJW 1968, 1957; Frotz, AcP 164, 309, 322).

bb) Es könnte aber auch nichts anderes gelten, wenn in dem vom Beklagten zu 1 versprochenen Baukostenzuschuß lediglich eine Sonderleistung für den langfristigen Mietvertrag zu erblicken wäre. Dabei ist nicht entscheidend, ob auch eine derartige Sonderleistung in einem echten Gegenleistungsverhältnis zur vollständigen Erfüllung des Mietvertrages durch den Vermieter stehen kann (so Roquette, Das Mietrecht des bürgerlichen Gesetzbuches 1966, nach § 557 a Rdn. 12; ähnlich - für den Regelfall - Frotz aaO S. 324, 325) oder ob der Vermieter seine Gegenleistung aus der Zuschußvereinbarung stets bereits mit dem Abschluß des langfristigen Mietvertrages voll erbracht hat (Pflug, AcP 169, 34, 49). Auch bei einer Betrachtungsweise, wonach der Vermieter nach Vertragsabschluß keine Gegenleistung mehr im Hinblick auf den vom Mieter erbrachten Baukostenzuschuß schuldet, sondern sich dann als echte Verpflichtun-

gen nur die zur Gewährung des Gebrauchs einerseits und die zur Mietzinszahlung andererseits gegenüberstehen, darf nicht außer acht gelassen werden, daß der Mieter den Baukostenzuschuß wirtschaftlich auf die Gesamtlaufzeit erbringt; entsprechend wird die Höhe des Baukostenzuschusses im Regelfall von den Parteien auch kalkuliert sein. Der erkennende Senat führt in BGHZ 29, 289, 294 für den Fall der vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses aus: "Ein Erfüllungsanspruch besteht nicht mehr und damit entfallen auch alle Ansprüche, die darauf beruhen, daß der Schuldner eine ihm obliegende Leistung nicht erfüllt. Auf der anderen Seite ist aber, da ein Erfüllungsanspruch nicht mehr vorhanden ist, der rechtliche Grund einer für die Zeit nach der Kündigung erbrachten Leistung weggefallen..." und wendet aufgrund dieser Erwägungen § 812 Abs. 1 Satz 2 erster Halbsatz BGB an. Er behandelt also jedenfalls in bereicherungsrechtlichem Zusammenhang auch den als Sonderleistung gezahlten Baukostenzuschuß letztlich so, als verteile er sich auf den vereinbarten Mietzeitraum (kritisch dazu Pflug aaO S. 43, der aber im Ergebnis selbst - unter dem Gesichtspunkt eines hypothetischen Parteiwillens - zu einer "verhältnismäßigen" Aufteilung der Gesamtsumme kommt, aaO S. 64).

Im Ergebnis muß also eine Baukostenzuschußverpflichtung, auch wenn sie eine Sonderleistung für den langfristigen Mietvertrag darstellt, wie eine zeitbezogene Leistung im Rahmen des Dauerschuldverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter behandelt werden. Dies bedeutet, daß jedenfalls in Fällen, in denen - wie hier - das Mietverhältnis infolge einer vom Vermieter zu vertretenden Kündigung vorzeitig beendet wird, eine Zahlungsverpflichtung für die Zukunft entfällt, soweit der versprochene Baukostenzuschuß nicht schon "abgewohnt" ist.

cc) Der Umstand, daß hier ein Untermietverhältnis vorlag, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Der Untermietvertrag ist echter Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten. Daß der Baukostenzuschuß letztlich der Grundeigentümerin zugute kam, und zwar unter Umständen ohne einen Ausgleichsanspruch für die Klägerin, ist für die vertraglich begründete Risikoverteilung im Verhältnis der Parteien, d.h. hier die grundsätzliche Abhängigkeit der Fortdauer der Baukostenzuschußverpflichtung des Beklagten zu 1 von der Gebrauchsgewährung durch die Klägerin während der vereinbarten Laufzeit, ohne Belang. Für bereicherungsrechtliche Erwägungen ist - wie bereits ausgeführt - im vorliegenden Zusammenhang kein Raum.

3. a) Inwieweit der noch offene Teil des von dem Beklagten zu 1 versprochenen Baukostenzuschusses als "abgewohnt" anzusehen ist, hängt in erster Linie davon ab, welche Vertragsdauer zugrunde zu legen ist. Hierzu bedarf es einer - bisher unterbliebenen - Gesamtwürdigung des Vertrages durch den Tatrichter. Der Senat kann die Auslegung nicht selbst vornehmen, weil der insoweit zu würdigende Prozeßstoff noch der Ergänzung bedarf. Näheren Aufschluß darüber, für welche Mietzeit die Parteien die Baukostenzuschußregelung getroffen haben, könnte ein ergänzender Vortrag der Parteien dazu ergeben, welche Kalkulationen der vorgesehenen Verteilung der Umbaukosten zugrunde lagen. Für sich genommen deutet der Wortlaut des § 2 des Mietvertrages in der Fassung der Zusatzvereinbarung freilich darauf hin, daß der Beklagte zu 1 den versprochenen Betrag für eine (knapp) 20jährige Mietzeit erbringen sollte. Daß die Klägerin sich das Recht vorbehalten hatte, das Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt - nach Ablauf von 10 Jahren - zu beenden, braucht

dem nicht entgegenzustehen, weil im übrigen jede ordentliche Kündigung bis zum 31. Dezember 1987 ausgeschlossen war; ließ also die Klägerin die Frist zur Erklärung, daß sie das Mietverhältnis nicht über den 31. Dezember 1977 hinaus fortsetzen wolle, verstreichen, so konnte sie sich nicht mehr vor Ablauf von insgesamt 20 Jahren vom Vertrag lösen. Der nach Durchführung des Umbaus ermittelte und anerkannte Baukostenanteil des Beklagten zu 1 von 195 337,73 DM ließ sich im übrigen bei der vereinbarten Zahlungsweise (20 000 DM sofort, monatlich je weitere 1 000 DM) schon rechnerisch nur im Laufe eines 10 Jahre weit überschreitenden Mietzeitraums (nämlich 176 Monate) abtragen.

Schon deshalb muß die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Oberlandesgericht zurückverwiesen werden, soweit es um den Anspruch der Klägerin auf Erstattung von Umbau- und Renovierungskosten geht.

b) Die Zurückverweisung an den Tatrichter in diesem Umfang ist darüber hinaus deshalb unumgänglich, weil die Prüfung, inwieweit der offene Baukostenzuschuß "abgewohnt" ist, sich im Streitfall nicht in einem Vergleich des Verhältnisses zwischen der vereinbarten und der tatsächlichen Mietzeit erschöpft.

aa) Von zusätzlicher Bedeutung könnte die besondere Teilzahlungsvereinbarung in § 5 des Mietvertrages (20 000 DM bei Übernahme, dann monatliche Teilbeträge von 1 000 DM "zusammen mit der Miete...") sein. Eine - gegebenenfalls ergänzende - Vertragsauslegung, wonach es bei vorzeitiger Vertragsbeendigung hinsichtlich des Baukostenzuschusses des Beklagten zu 1 sein Bewenden mit der Anzahlung und den bis zur Besitzaufgabe anfallenden zusätzlichen Raten haben sollte, d.h. daß eine darüber hinausgehende Verpflichtung wie aber auch jeder Rückerstattungs-

anspruch des Beklagten zu 1 grundsätzlich ausgeschlossen sein sollten, erscheint nicht als von vornherein unmöglich. Bezogen auf den vertraglich vorgesehenen Fall einer ordentlichen Kündigung des Vertrages durch die Klägerin zum 31. Dezember 1977 läge eine solche Auslegung sogar nahe.

bb) Außerdem läßt sich noch nicht abschließend beurteilen, welcher Zeitraum als tatsächliche Nutzungsdauer anzusetzen ist. Während das Mietverhältnis nach dem Vertrag am 1. Februar 1968 beginnen sollte, spricht das Berufungsurteil von einem "Mietzahlungsbeginn" 1. Januar 1969, von dem ab die monatlichen Baukostenzuschüssen fällig geworden seien (BU S. 12, 13). In diesem Zusammenhang wird auch zu erwägen sein, ob - wie die Klägerin es will - die Beklagten sich die weitere Nutzung des Hotels aufgrund der Vereinbarung des Beklagten zu 1 unmittelbar mit der Eigentümerin in der Zeit vom 1. März 1974 bis Ende August 1975 anrechnen lassen müssen. Das könnte nahe liegen, weil die Parteien bei Vertragsabschluß für den Fall einer vorzeitigen Vertragsbeendigung selbst an eine Vertragsübernahme durch die Eigentümerin gedacht hatten (§ 2) und nach dem bisherigen Parteivortrag der Beklagte zu 1 insoweit gegenüber einem Fortbestand des Untermietverhältnisses der Parteien keine Nachteile erlitten hat.

4. Sollte das Oberlandesgericht nach erneuter Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, daß noch ein Anspruch der Klägerin besteht, so wäre dieser - was auch das angefochtene Urteil richtig sieht (BU S. 12) und die Revision nicht beanstandet - nicht verjährt. Die kurze Verjährung des § 558 BGB greift nicht ein, weil es sich nicht um einen Ersatzanspruch der Klägerin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache handelt.

II. Die Aufrechnung der Beklagten.

1. Die in erster Linie zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung von 32 373,05 DM wegen Überzahlung von Baukostenzuschüßbeträgen hat das Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt eines Bereicherungsanspruchs mit der Begründung verneint, es fehle an einer Bereicherung der Klägerin infolge der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages, weil sie den Besitz der Mietsache nicht zurückerhalten habe; die Beklagten hätten auch nicht dargetan, daß der Klägerin ihrerseits Ausgleichsansprüche gegen die Hauseigentümerin wegen der Renovierungen und Umbauten entstanden seien. Dem ist beizutreten. Hat - wie hier - ein Untervermieter nach vorzeitiger Aufhebung des Untermietverhältnisses das Mietobjekt nicht mehr zurückerhalten, weil der Hauptmietvertrag schon vorher beendet war, so läßt sich ein Vermögensvorteil, der sonst nach der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 29, 289) darin zu sehen ist, daß der Vermieter das Mietobjekt vorzeitig ohne Rücksicht auf den Baukostenzuschuß nutzen kann, nicht festzustellen. An Anhaltspunkten für einen anderweitigen Vermögensvorteil der Klägerin, etwa in Form eines Ausgleichsanspruchs gegen die Eigentümerin infolge vorzeitiger Beendigung des Hauptmietvertrages, fehlt es im Streitfall schon deshalb, weil die Klägerin von der Eigentümerin als pauschale Abgeltung für die Instandsetzung des Hotels Ersatzzahlungen, die die Vormieterin der Klägerin zu erbringen hatte, zur Verfügung gestellt bekommen hatte (§ 3 des Hauptmietvertrages; § 5 des Untermietvertrages der Parteien).

2. Soweit das Berufungsgericht die zur Aufrechnung gestellten Forderungen im übrigen für unbegründet erklärt hat, rügt die Revision lediglich, das Berufungsgericht habe

verkannt, daß § 7 des Vertrages nichtig sei. Diese Rüge geht ins Leere, weil das Berufungsgericht auf die Gültigkeit dieser Vertragsbestimmung nicht abgestellt hat. Seine Ausführungen, mit denen es die geltend gemachten Gegenansprüche wegen Fehlens der hierfür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen verneint, lassen keinen Rechtsfehler erkennen.

III. Nach allem hat das angefochtene Urteil in Höhe von 4 748,66 DM nebst Zinsen Bestand. Im übrigen war es aufzuheben. Im Umfang der Aufhebung war die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO Gebrauch gemacht.

IV. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 92, 97 ZPO. Soweit über die Kosten noch nicht entschieden ist, hängen diese - auch die Restkosten der Revision - vom Ausgang des Rechtsstreits ab.

V. Der Streitwert für die Revisionsinstanz beträgt 72 124,27 DM (4 748,66 DM + 67 375,61 DM). Durch die Hilfsaufrechnung ist der Streitwert nicht erhöht worden, weil über sie nicht entschieden worden ist (§ 19 Abs. 3 GKG).

RI BGH Dr. Hiddemann
ist wegen Urlaubs-
abwesenheit verhin-
dert zu unterschrei-
ben.

Braxmaier

Braxmaier

Wolf

Merz

Treier