

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

AnfG § 3 Abs. 1 Nr. 1

Zur Frage der objektiven Gläubigerbenachteiligung, wenn Gegenstand der Anfechtung der Verzicht des Mieters auf einen Verwendungsersatzanspruch wegen vorzeitiger Aufhebung eines auf 15 Jahre abgeschlossenen Mietvertrages ist und sowohl die Vertragsaufhebung als auch der Anspruchsverzicht in derselben Vereinbarung enthalten sind.

BGH, Urteil vom 11. Oktober 1989 - VIII ZR 285/88 - OLG Oldenburg
LG Oldenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 285/88

URTEIL

Verkündet am:
11. Oktober 1989
Kanik,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Doris Sch[REDACTED], S[REDACTED]straße [REDACTED] in Pu[REDACTED],
2. Mario d[REDACTED] N[REDACTED], We[REDACTED]stieg [REDACTED] in Ha[REDACTED]
3. Adameo B[REDACTED], Ba[REDACTED]straße [REDACTED] in Ha[REDACTED]
4. Ferruccio M[REDACTED], Re[REDACTED]straße [REDACTED] in Ol[REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

Firma Horst T[REDACTED], Heizung, Klima, Sanitär GmbH, ver-
treten durch den Geschäftsführer Horst T[REDACTED], F[REDACTED]-
Re[REDACTED]-Straße [REDACTED] in Le[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WI

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 1989 durch den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter Treier, Dr. Brunotte, Dr. Paulusch und Dr. Hübsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 23. Dezember 1987 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Oldenburg vom 3. März 1987 wird über den durch das Teilurteil des Berufungsgerichts vom 16. September 1987 bereits erledigten Teil hinaus zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin macht eine gepfändete und ihr zur Einziehung überwiesene Forderung geltend, die ihrem Schuldner, Wilfried Kr., gegen die Beklagten zustehen soll.

Die Beklagten sind Eigentümer eines Grundstücks auf No. . Dieses vermieteten sie mit schriftlichem Vertrag vom 20. Dezember 1984 ab 1. Januar 1985 an den Schuldner der Klägerin (nachfolgend: Mieter) zur "Untervermietung oder eigenen Nutzung als Gaststättenbetrieb und/oder sonstigen behördlich zulässigen Nutzung" für die Dauer von 15 Jahren. Als Mietzins wurde ein Betrag von 150.000 DM zuzüglich Mehrwertsteuer jährlich vereinbart. Ferner war in dem Vertrag bestimmt:

"3. ...

Mieter übernimmt auf seine Kosten die Renovierung des Objektes. Dies betrifft sowohl den äußeren Bereich des Hauses, als auch den Innenbereich.

...

Für den Fall, daß der Mietvertrag aus vom Mieter nicht zu vertretenden Gründen vorzeitig vor dem 31. Dezember 1999 aufgelöst wird, erfolgt Kosten-erstattung wie folgt:

Die nachgewiesenen Kosten der Renovierung, des Umbaues sowie sonstiger Investitionen in das Haus, jedoch ohne Schönheitsreparaturen und ohne die Investitionen für die Einrichtung der gastronomischen Betriebe etc., werden pro Mietjahr mit 6,66 % der nachgewiesenen Kosten amortisiert. Bei Auflösung des Mietvertrages wird der noch nicht amortisierte Teil dieser Kosten dem Mieter erstattet.

Als Sicherheit für die eventuell in Betracht kommende Erstattung der Kosten bestellt der Vermieter dem Mieter eine zins- und brieflose Grundschuld über 500.000 DM.

...

Der Mieter erhält ein Ankaufsrecht an dem Mietobjekt.

...

7. Der Mieter ist berechtigt, in dem Mietobjekt Bauarbeiten zur Renovierung und Modernisierung durchzuführen. Soweit hierfür Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich sind, werden diese von dem Mieter geplanten Arbeiten vom Vermieter hiermit genehmigt.

...

Der Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Entschädigung für die von ihm veranlaßten Umbauten beanspruchen, mit Ausnahme der Regelung in Abs. 3.

Das Wegnahmerecht des Mieters hinsichtlich der Einbauten kann der Vermieter dadurch ausschließen, daß dem Mieter der Neuwert dieser Einbauten abzüglich eines angemessenen Abzuges für Abnutzung erstattet wird. Will der Vermieter dieses Recht ausüben, so muß er das dem Mieter sechs Monate vor Beendigung des Mietvertrages schriftlich anzeigen.

...

18. ...

Sollten Teile dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so sollen die übrigen Teile des Vertrages hiervon nicht erfaßt werden. Der rechtsunwirksame Teil soll so umgedeutet werden, daß er den wirtschaftlichen Zielsetzungen der Parteien am nächsten kommt."

Der Mieter ließ auf dem Grundstück Renovierungs- und Umbauarbeiten durchführen, mit denen er u.a. die Klägerin beauftragte. Diese berechnete ihm dafür eine Vergütung von 109.533,71 DM.

Mit Schreiben vom 6. Juni 1985 erklärten die Beklagten die fristlose Kündigung des Mietvertrages "für den Fall, daß nicht bis zum 12. Juni 1985 ... 62.470,79 DM eingegangen sind".

Da der Mieter der Klägerin den Werklohn nicht bezahlte, erwirkte sie gegen ihn in der Zeit vom 23. September 1985 bis 1. April 1986 rechtskräftig gewordene Versäumnisurteile und Kostenfestsetzungsbeschlüsse über insgesamt 94.921,03 DM nebst Zinsen. Wegen eines Teilbetrages von 25.968,13 DM nebst Zinsen ließ die Klägerin die Ansprüche des Mieters gegen die Beklagten durch Beschlüsse vom 30. Oktober 1985, zugestellt zwischen dem 6. und 8. November 1985, pfänden und sich zur Einziehung überweisen.

Am 16. Dezember 1985 vereinbarten die Beklagten mit ihrem Mieter die Aufhebung des Mietvertrages. Die Beklagten verpflichteten sich dabei, Verbindlichkeiten des Mieters in Höhe von 330.000 DM zu übernehmen. Im übrigen erklärten beide Mietvertragsparteien, auf gegenseitige Ansprüche zu verzichten.

Durch Beschlüsse vom 4. März und 9. Mai 1986 ließ die Klägerin wegen einer weiteren Teilforderung die Ansprüche des Mieters auf "Ersatz von Renovierungskosten, Umbaukosten und sonstigen Investitionen für das Objekt Postraße ,
Nostra" pfänden und sich zur Einziehung überweisen.

Die Klägerin behauptet, der Mieter habe in das Mietobjekt insgesamt 675.000 DM im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen

investiert, die zu einer Wertsteigerung des Grundstücks von 455.000 DM geführt hätten. Sie hält den am 16. Dezember 1985 geschlossenen Mietaufhebungsvertrag für sittenwidrig und beruft sich darauf, daß der gegenseitige Anspruchsverzicht wegen Gläubigerbenachteiligung anfechtbar sei. Dazu behauptet sie, den Beklagten und deren Mieter sei bei Abschluß der Aufhebungsvereinbarung bekannt gewesen, daß sie (die Klägerin) und andere Bauhandwerker mit ihren Werklohnforderungen ausfallen würden, wenn der Mieter auf seine Investitionsersatzansprüche verzichte.

Mit der Klage hat die Klägerin den angeblichen Erstattungsanspruch des Mieters in Höhe von 94.921,03 DM zuzüglich Zinsen geltend gemacht.

Die Beklagten haben behauptet, ihr Mieter habe Investitionen lediglich in Höhe von ca. 500.000 DM geplant, wovon aber bei Aufhebung des Mietvertrages Restarbeiten für rund 380.000 DM noch nicht ausgeführt gewesen seien. Der Mieter habe bis dahin ca. 60.000 DM an Mietrückständen gehabt. Die von ihr übernommenen Bank- und Brauereikredite beständen in Höhe von 330.000 DM.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin durch Teilurteil vom 16. September 1987 in Höhe von 25.968,13 DM nebst Zinsen zurückgewiesen. Durch das angefochtene Schlußurteil vom 23. Dezember 1987 hat es die Klage im übrigen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und den Rechtsstreit wegen

der Höhe des Anspruchs an das Landgericht zurückverwiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Klagabweisungsantrag weiterverfolgen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der für die Klägerin gepfändete und ihr zur Einziehung überwiesene Anspruch ihres Schuldners gegen die Beklagten ergebe sich aus § 812 Abs. 1 S. 2 2. Alternative BGB. Durch die in seinem Auftrag ausgeführten Renovierungsarbeiten habe der Mieter bei den Beklagten eine Vermögensvermehrung bewirkt. Da sich die Mietvertragsparteien den Umständen nach darüber einig gewesen seien, daß die eingebauten Teile und Materialien in das Eigentum der Beklagten übergehen sollten, liege eine gewollte und zweckgerichtete Vermögensvermehrung und damit eine Leistung im Sinne von § 812 Abs. 1 BGB vor. Mit der Vermögensvermehrung habe der Mieter den Zweck verfolgt, das Objekt für sich für die vereinbarte Vertragsdauer von zumindest 15 Jahren nutzbar zu machen. Rechtsgrund der Leistung sei der Mietvertrag gewesen. Der mit der Durchführung der Renovierungsarbeiten bezweckte Erfolg sei wegen des vorzeitigen Endes des Mietverhältnisses nicht eingetreten. Dadurch seien die Beklagten im Dezember 1985 in den Genuß der bis dahin von ihrem Mieter veranlaßten Vermögensvorteile gekommen, ohne ihrerseits für die Zukunft die nach dem Ver-

trag vorausgesetzte Leistung erbringen zu müssen. Gemäß § 818 Abs. 2 BGB hätten die Beklagten den Wert des Erlangten zu ersetzen. Dies sei die objektive Erhöhung des gemeinen Verkehrswertes des Grundstückes.

Der Anspruch auf Erstattung der Wertsteigerung sei nicht durch die Regelung in den Nummern 3 und 7 des Mietvertrages abbedungen, wobei davon ausgegangen werden könne, daß der Mietvertrag aus vom Mieter zu vertretenden Gründen vorzeitig aufgelöst worden sei. Der Mietvertrag sei weder wegen mangelnder notarieller Beurkundung des dem Mieter eingeräumten Ankaufsrechts noch wegen der fehlenden Genehmigung der für den Mietzins vereinbarten Wertsicherungsklausel oder wegen Sittenwidrigkeit unwirksam. Auch stehe nach der in der Berufungsinstanz durchgeführten Beweisaufnahme fest, daß der Mieter bei Abschluß des Mietvertrages von seinem damaligen Rechtsanwalt auf die Rechtsfolgen und die Gefährlichkeit der Ausschlussklausel hingewiesen worden sei. Ansprüche wegen Renovierung des Objekts seien jedoch bereits nach dem Wortlaut des Vertrages auch bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nicht ausgeschlossen. Dies folge aus der gebotenen Gesamtschau der in den Nummern 3 und 7 getroffenen Regelung. In der erstgenannten Bestimmung, die sich mit der vorzeitigen Beendigung aus vom Mieter nicht zu vertretenden Gründen befasse, werde zwischen den Kosten der "Renovierung", des "Umbaus" und "sonstiger Investitionen" unterschieden. Unter Nr. 7 werde dem Mieter ein Recht zur "Renovierung" eingeräumt, eine Entschädigung für "veranlaßte Umbauten" ausgeschlossen und eine spezielle Regelung für "Einbauten" getroffen. Dagegen sei für "Renovierungskosten" im

Falle der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses aus vom Mieter zu vertretenden Gründen nichts bestimmt, so daß es bei der gesetzlichen Regelung zu verbleiben habe.

Der Anspruch des Mieters sei auch nicht durch den in dem Aufhebungsvertrag enthaltenen Verzicht untergegangen. Die Klägerin habe diese Rechtshandlung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Anfechtungsgesetz wirksam angefochten. Die Klägerin sei nach § 2 Anfechtungsgesetz anfechtungsberechtigt, und eine Zwangsvollstreckung würde wegen der Vermögenslosigkeit ihres Schuldners nicht zu einer Befriedigung führen. Bei Abschluß der Aufhebungsvereinbarung habe der Mieter in der Absicht gehandelt, seine Gläubiger zu benachteiligen. Er habe die Folgen seines Verzichts erkannt und gebilligt, daß die Handwerker, u.a. die Klägerin, mit ihren Ansprüchen ausfielen.

Der Umfang des Bereicherungsanspruchs werde nicht dadurch berührt, daß die Beklagten gewisse Verbindlichkeiten des Mieters übernommen hätten. Auch diese Bestimmungen der Aufhebungsvereinbarung würden von der Anfechtung erfaßt. Der Zweck des Anfechtungsgesetzes könne es erfordern, daß außer der Rechtshandlung, die die Ausscheidung eines zugriffsfähigen Vermögensgegenstandes aus dem Schuldnervermögen betreffe, noch weitere Vorgänge einbezogen werden, wenn sich der innere Zusammenhang der verschiedenen Vorgänge aus dem durch den Willen der Beteiligten bestimmten Zweck ergebe. Das sei hier der Fall, denn nach dem Willen der Vertragsschließenden hätten die Regelungen des Aufhebungsvertrages betreffend die Übernahme von Verbindlichkeiten durch die

Beklagten und den Verzicht des Mieters auf mögliche Ansprüche eine Einheit bilden sollen, so daß keine dieser Bestimmungen ohne die andere getroffen worden wäre.

Damit stehe mit der für den Erlaß eines Grundurteils gebotenen Wahrscheinlichkeit fest, daß der Klägerin im Bettragsverfahren auch im ungünstigsten Fall noch eine Forderung verbleibe, da auch nach dem Vortrag der Beklagten ihr Mieter mindestens 118.100 DM für Renovierungsarbeiten aufgewandt habe. Dieser Betrag werde sich in der zu ermittelnden objektiven Werterhöhung des Gebäudes niedergeschlagen haben.

II. Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Klage ist nämlich unbegründet.

1. Der für die Klägerin gepfändete und ihr zur Einziehung überwiesene Anspruch ihres Schuldners gegen die Beklagten läßt sich nicht auf die §§ 994 ff BGB stützen. Diese Vorschriften regeln nur die Ansprüche des Besitzers, der kein Recht zum Besitz im Sinne von § 986 Abs. 2 BGB hatte und daher die Sache dem Eigentümer herausgeben mußte (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 1967 - VIII ZR 25/65 = WM 1967, 750, 752 = NJW 1967, 2255 unter B I 1 a). Der Mieter der Beklagten besaß, als er die Renovierungsarbeiten ausführen ließ, das Grundstück aufgrund des Mietvertrages vom 20. Dezember 1984 und war damit kein unrechtmäßiger Besitzer.

a) Dieser Vertrag war - wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt - nicht unwirksam.

Der von der Klägerin in der Berufungsinanz vertretenen Ansicht, der Mietvertrag sei hinsichtlich der Bestimmungen Nr. 3 und 7 sittenwidrig - was zu seiner Nichtigkeit gemäß § 138 BGB insgesamt führen könnte -, ist nicht beizupflichten. Der Umstand, daß dem Mieter der Beklagten neben der Mietzinszahlung die weitere Verpflichtung auferlegt worden war, das Objekt zu renovieren, und ein Erstattungsanspruch auf den Fall beschränkt wurde, daß das Mietverhältnis aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen vorzeitig endete, reicht für die Annahme der Sittenwidrigkeit nicht aus. Derartige Klauseln in gewerblichen Mietverträgen, die dem Mieter eine Entschädigung versagen, mögen in besonderen Fällen die durch § 138 BGB gezogenen Grenzen überschreiten. Im Regelfall kann davon jedoch keine Rede sein (vgl. Senatsurteil vom 21. Mai 1957 - VIII ZR 226/56 = NJW 1957, 1274; BGH, Urteil vom 3. Februar 1967 - V ZR 59/64 = WM 1967, 745, 747 unter II 3 c; Stornel, Mietrecht, 3. Aufl., Rdnr. II 618). Hier sind die Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit zu verneinen, weil sich die Beklagten beim Abschluß des Mietvertrages nicht in einer wirtschaftlich überlegenen Stellung befanden, der Mieter nicht unter Druck stand und zudem auch anwaltlich beraten war. Die vorgesehene Vertragsdauer von 15 Jahren und die dem Mieter eingeräumte Befugnis, die Laufzeit um zweimal fünf Jahre zu verlängern, begründeten im übrigen die Möglichkeit, die Investitionen während des Bestehens des Mietverhältnisses zu erwirtschaften, so daß es auch an einem groben Mißverhältnis zwischen den beiderseitigen Vertragsleistungen fehlte.

b) Auch die in den Tatsacheninstanzen von der Klägerin vorgetragenen Einwände, der Mietvertrag sei wegen fehlender Beurkundung des dem Mieter eingeräumten Ankaufsrechts und mangels Genehmigung der Wertsicherungsklausel für den Mietzins nichtig, sind unbegründet. Selbst wenn unterstellt wird, daß die genannten Abschnitte der Vereinbarung unwirksam sind, hätte dies nicht auch die Unwirksamkeit der sonstigen Regelungen zur Folge. Die Parteien des Mietvertrages haben nämlich unter Nr. 18 bestimmt, daß bei Rechtsunwirksamkeit von Teilen des Vertrages dessen übrige Teile davon nicht erfaßt werden sollen.

2. Ebensowenig ergibt sich ein Anspruch des Schuldners der Klägerin aus § 547 Abs. 1 oder 2 BGB.

Ausgleichsansprüche nach dieser Vorschrift sind vertraglich abbedungen, da der Mieter es gemäß der Regelung in Nr. 3 des Mietvertrages übernommen hat, das Objekt "auf seine Kosten" zu renovieren (vgl. BGH, Urteil vom 24. Februar 1982 - IVa ZR 306/80 = NJW 1982, 1752 unter I 3 a; BGB RGRK/Gelhaar, 12. Aufl., § 547 Rdnr. 9, 10; Stornel aaO Rdnr. II 602, 606; MünchKomm/Voelskow, 2. Aufl., § 547 Rdnr. 4). Auch das Berufungsgericht geht davon aus, daß mit dieser Vertragsklausel die sich aus § 547 BGB ergebenden Rechte des Mieters ausgeschlossen sein sollten, denn es erörtert die genannten Anspruchsgrundlagen nicht, obwohl sie weiterreichen als der von ihm bejahte Bereicherungsanspruch.

3. Des weiteren kann die Klageforderung auch nicht mit der in Nr. 3 des Mietvertrages enthaltenen Regelung oder mit

einem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 S. 2 1. Alternative BGB: Wegfall des rechtlichen Grundes; vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 1967 - VIII ZR 25/65 = WM 1967, 750, 752 = NJW 1967, 2255, 2256 unter B I 3) begründet werden. Der Mieter hat nämlich in der Vereinbarung vom 16. Dezember 1985 mit Einverständnis der Beklagten auf Ausgleichsansprüche rechtswirksam verzichtet. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob die Auslegung des Berufungsgerichts zu beanstanden ist, durch die Regelungen in Nr. 3 und 7 des Mietvertrages sei ein Erstattungsanspruch des Mieters für den Fall nicht ausgeschlossen, daß er die Auflösung des Mietvertrages nicht zu vertreten habe. Weiterhin kommt es nicht darauf an, ob der Mieter die Vertragsauflösung zu vertreten hat und was bereicherungsrechtlich als Zweck der Mieterleistungen anzunehmen ist.

a) Der Ansicht der Klägerin, die Vereinbarung sei sittenwidrig und damit gemäß § 138 BGB nichtig, kann nicht gefolgt werden.

Die Sittenwidrigkeit könnte sich allein daraus ergeben, daß der Verzicht auf den Anspruch zu einer Benachteiligung der Gläubiger des Mieters geführt hat und dies von den Vertragsschließenden beabsichtigt war. In einem solchen Fall gehen aber die speziellen Vorschriften des Anfechtungsgesetzes vor. Diese regeln grundsätzlich abschließend, unter welchen Voraussetzungen die benachteiligten Gläubiger geschützt werden (BGH, Urteil vom 26. Januar 1973 - V ZR 53/71 = NJW 1973, 513 unter 1; vom 9. Juli 1987 - IX ZR 89/86 unter II. = WM 1987, 1172, 1173 = BGHR BGB § 138 Abs. 1 Gläubigerbenachteiligung 1). In besonderen Ausnahmefällen

mag zwar ein Rechtsgeschäft über die Anfechtbarkeit hinaus wegen Sittenverstoßes nichtig sein (BGH aaO), jedoch sind derartige Umstände hier nicht vorgetragen. Insbesondere ergeben sie sich nicht schon daraus, daß der Mieter zum Zeitpunkt der Vereinbarung sonst vermögenslos war und der Verzicht auf einen etwaigen Erstattungsanspruch seinen einzigen nennenswerten Vermögensgegenstand betraf (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 1987 aaO).

b) Die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit des Verzichtes nach dem Anfechtungsgesetz bejaht das Berufungsgericht zu Unrecht.

aa) Die Anfechtung berührt die Wirksamkeit des Verzichtes nicht. Die Beklagten müßten sich als Anfechtungsgegner allerdings im Falle der Berechtigung der Anfechtung so behandeln lassen, als ob er nicht vereinbart worden ist und die Forderung noch zum Vermögen des Mieters gehört (RG WarnRspr. 1918 Nr. 198; Jaeger, Die Gläubigeranfechtung außerhalb des Konkurses, 1938, § 1 Rdnr. 27, 82, § 5 Rdnr. 8, § 7 Rdnr. 6; Gerhardt, Die systematische Einordnung der Gläubigeranfechtung, 1969, S. 326 f; Böhle-Stamschräder/Kilger, Anfechtungsgesetz, 7. Aufl., § 5 Anm. 2; ebenso für den Fall der Abtretung BGHZ 100, 36, 42).

bb) Die Anfechtung kann aber deswegen keinen Erfolg haben, weil es an einer objektiven Gläubigerbenachteiligung fehlt. Diese ist Voraussetzung aller Anfechtungstatbestände (BGHZ 12, 238, 239 f; Senatsurteil vom 16. Mai 1979 - VIII ZR 156/78 = WM 1979, 776, 777 = LM § 3 Anfechtungsgesetz Nr. 20 unter II 1; BGHZ 104, 355, 357). Eine Anfechtung nach § 3 Anfechtungsgesetz kann nur begründet sein,

wenn die angegriffene Rechtshandlung des Schuldners und die Benachteiligung des anfechtenden Gläubigers ursächlich zusammenhängen, wenn sich also die Befriedigung günstiger gestaltet hätte, falls die Handlung unterblieben wäre (Senatsurteil aaO unter III. 1. m.w.Nachw.). Das ist jedoch nur der Fall, wenn zu dem Zeitpunkt, in dem die angefochtene Rechtshandlung vorgenommen wurde, der betroffene Gegenstand bereits zum Vermögen des Schuldners gehörte und durch die Rechtshandlung der Gläubigerzugriff vereitelt oder erschwert worden ist. Daran fehlt es hier. Erst mit dem Abschluß der Aufhebungsvereinbarung vom 16. Dezember 1985 konnten die fraglichen Ansprüche des Mieters entstehen. Für den vertraglichen Erstattungsanspruch gemäß Nr. 3 des Mietvertrages folgt dies aus der Formulierung der Klausel: "Für den Fall, daß der Mietvertrag ... vorzeitig ... aufgelöst wird". Sie besagt, daß Anspruchsvoraussetzung die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ist; ohne diese sollte der Mieter die Erstattung seiner Kosten nicht verlangen können. Die vorzeitige Auflösung des Vertrages wurde aber erst durch den Abschluß der Aufhebungsvereinbarung bewirkt. Die Vereinbarungen über die Aufhebung des Vertrages und den Anspruchsverzicht bilden rechtlich eine Einheit, so daß der mit der Klage geltend gemachte Anspruch nicht zur Entstehung gelangt ist.

Für den Bereicherungsanspruch gilt schon deswegen nichts anderes, weil er sich gegenüber dem vertraglichen Erstattungsanspruch nur als Hilfsanspruch darstellt. Im übrigen ist erst durch die Aufhebungsvereinbarung der rechtliche

Grund für die Leistungen des Mieters entfallen (vgl. Senatsurteil vom 14. Februar 1968 - VIII ZR 2/66 = WM 1968, 437 = NJW 1968, 888 unter II 2, 3).

Die am 6. Juni 1985 von den Beklagten erklärte Kündigung hat nicht schon vorher zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Kündigung - wie das Berufungsgericht in seinem Teilurteil ausgeführt hat - deswegen unwirksam war, weil sie unter der aufschiebenden Bedingung erklärt wurde, daß der Mieter nicht bis zum 12. Juni 1985 62.470,79 DM zahle. Denn beide Vertragsparteien haben auch nach dem 12. Juni 1985 das Mietverhältnis übereinstimmend oder jedenfalls unter den Voraussetzungen des § 568 BGB, nämlich durch widerspruchslose Fortsetzung des Gebrauchs durch den Mieter, bis zum 16. Dezember 1985 weitergeführt, so daß dieses nicht durch die Kündigungserklärung beendet worden ist.

III. Da demnach die Klage nicht begründet ist, war das Berufungsurteil aufzuheben und die Berufung der Klägerin

auch insoweit zurückzuweisen, als dies nicht bereits durch das Teilurteil des Berufungsgerichts vom 16. September 1987 geschehen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Wolf

Treier

Dr. Brunotte

Dr. Paulusch

Dr. Hübsch