

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

2137 002

BGB §§ 557, 987, 812

§ 557 aF BGB schließt einen über den vereinbarten
Mietzins hinausgehenden Bereicherungsanspruch des
Vermieters nicht aus.

BGH, Urt. v. 10. November 1965 - VIII ZR 12/64 OLG Frankfurt/Main
LG Frankfurt/Main

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 12/64

URTEIL

Verkündet am

10. November 1965
Klett,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten und Bauunternehmers Ernst B [REDACTED]
in F [REDACTED] am M [REDACTED], Gr [REDACTED] Bo [REDACTED] Str. [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Klägers und Revisionsklägers,
Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Gastwirt Max J [REDACTED] in F [REDACTED] am M [REDACTED],
Gr [REDACTED] Bo [REDACTED] Straße [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Beklagten und Revisionsbeklagten,
Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. November 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 11. Dezember 1963 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines Hausgrundstücks in F██████ am M██████. Er vermietete durch schriftlichen Vertrag vom 2. März 1954, in den der Beklagte später eintrat, Räume zur Benutzung als Gaststätte. Der Vertrag sah eine Mietzeit von fünf Jahren (endend am 30. Juni 1959) vor, die sich bei Nichtkündigung des Mietverhältnisses um jeweils fünf Jahre verlängern sollte, wenn nicht jeweils spätestens drei Monate vorher gekündigt wurde. Anlässlich der Überlassung weiteren Raumes wurde eine Erhöhung der Miete von ursprünglich 900 DM auf monatlich 1 100 DM vereinbart.

Am 5. Dezember 1958 kündigte der Kläger den Vertrag vom 2. März 1954 zum 30. Juni 1959. Dabei brachte er zum Ausdruck, die Kündigung erfolge lediglich zum Zwecke der



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Änderung der Miete, die nicht mehr angemessen sei. Der Beklagte berief sich auf ein ihn nach seiner Auffassung rechtswirksam eingeräumtes Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages und lehnte die Zahlung des vom Kläger verlangten höheren Mietzinses ab.

Der Kläger erhob Klage mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, zusätzlich für die Zeit vom 1. Juli 1959 bis zum 30. Juni 1964 an den Kläger zu dem bisher bezahlten Betrag von 1 100 DM weitere 1 210,56 DM (also insgesamt 2 310,56 DM) monatlich als Mietzins zu zahlen. Hilfsweise beantragte er, für den Fall, daß dem Beklagten ein Optionsrecht nicht rechtswirksam eingeräumt sein sollte, festzustellen, daß das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch die am 5. Dezember 1958 ausgesprochene Kündigung beendet worden ist.

Das Landgericht wies die Klage ab. Während des zweiten Rechtszuges schränkte der Kläger den Hauptantrag auf Verurteilung zur Zahlung eines zusätzlichen Mietzinses ein auf die Zeit vom 1. Juli 1959 bis zum 30. Juni 1960 (statt 1964) und beantragte hilfsweise den Beklagten zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in gleicher Höhe für die gleiche Zeit sowie zur Herausgabe der von ihm im Hause des Klägers benutzten Wirtschafts- und Nebenräume zu verurteilen. Die Berufung blieb ohne Erfolg.

Auf die Revision des Klägers wurde der Beklagte durch Urteil des erkennenden Senats vom 28. November 1962 - VIII ZR 142/61 = WM 1963, 172 verurteilt, die Mieträume an den Kläger unter Bewilligung einer Räumungsfrist bis zum 31. März 1963 herauszugeben. Wegen des im Berufungsrechtszuge vom Kläger hilfsweise gestellten Antrages auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung wurde die Sache zur anderweiten

Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Beklagte räumte nicht. Der Kläger vermietete ihm die Räume für die Zeit vom 1. April 1963 an neu auf die Dauer von drei Jahren, jedoch nunmehr zu einem Mietzins von 2 150 DM monatlich.

In der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erhöhte der Kläger seinen Zahlungsanspruch auf 54 461,70 DM. Diese als Nutzungsentschädigung verlangte Summe ist errechnet nach dem vom Kläger geforderten Mehrbetrag von monatlich 1 210,26 DM (2 310,26 abzüglich gezahlter 1 100 DM) für die Zeit vom 1. Juli 1959 bis 31. März 1963 = 45 Monate. Statt Staffelnzinsen jeweils ab Fälligkeit beansprucht der Kläger Zinsen auf die Hälfte des Zahlungsanspruchs = 27 230,85 DM beginnend mit dem 1. Juli 1959.

Das Berufungsgericht wies die Berufung erneut zurück, soweit hierüber nicht durch das Urteil vom 28. November 1962 abschließend entschieden worden ist, und wies auch den erhöhten Zahlungsanspruch des Klägers in vollem Umfange ab.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß der Beklagte dem Kläger die Mieträume im Sinne des § 557 S. 1 BGB (nach der hier allein in Betracht kommenden alten Fassung des § 557 BGB) "vorenthalten" hat. Der Beklagte sei deshalb, so führt das Berufungsgericht weiter aus, nach dieser Bestimmung verpflichtet gewesen, dem Kläger für die Dauer

der Vorenthaltung eine Entschädigung in Höhe des vereinbarten Mietzinses zu zahlen. Ein darüber hinausgehender Anspruch stehe dem Kläger jedoch nicht zu. Die Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff BGB), auf die der Kläger seine Klageforderung stütze, seien durch § 557 BGB ausgeschlossen, der insoweit eine Sonderregelung enthalte. Nicht ausgeschlossen seien allerdings weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters (§ 557 S. 2 BGB). Es fehle jedoch hier an den Voraussetzungen des Schuldnerverzugs, der allein als Grundlage solcher Ansprüche in Betracht komme. Denn der Beklagte habe die Verzögerung der Räumung nicht zu vertreten (§ 285 BGB), weil er sich in einem unverschuldeten Rechtsirrtum über den Fortbestand des Mietverhältnisses befunden habe.

II.

1. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe einen Bereicherungsanspruch des Klägers schon deshalb nicht verneinen dürfen, weil es an die im ersten Revisionsurteil über die Anwendbarkeit des Bereicherungsrechts geäußerte Rechtsauffassung gebunden gewesen sei. Hierbei übersieht die Revision, daß das erste Revisionsurteil das Berufungsgericht nicht binden konnte, soweit der Kläger eine Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. Juli 1960 bis zum 31. März 1963 verlangt. Denn in diesem Umfange war der Anspruch auf Nutzungsentschädigung nicht Gegenstand des ersten Revisionsverfahrens. Ob die Auffassung der Revision im übrigen (hinsichtlich des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. Juli 1959 bis zum 30. Juni 1960) zutrifft, kann dahinstehen. Jedenfalls hat das Berufungsgericht die Anwendung der §§ 812 ff BGB aus Gründen des sachlichen Rechts zu Unrecht abgelehnt.

2. § 557 BGB schließt einen über den vereinbarten Mietzins hinausgehenden Bereicherungsanspruch des Vermieters nicht aus (so auch OLG Braunschweig NJW 1963, 1108).

Ohne § 557 S. 1 BGB müßte der Vermieter, der den Mieter wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache auf Schadensersatz oder Nutzungsentschädigung in Anspruch nimmt, stets seinen Schaden und eine schuldhaft verspätete Rückgabe oder die Bereicherung des Mieters darlegen und beweisen. Das will die Vorschrift des § 557 S. 1 BGB vermeiden. Sie ist von dem der Interessenlage entsprechenden Gedanken getragen, daß es unter keinem Gesichtspunkt gerechtfertigt erscheint, den Mieter, der die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter vorenthält, besser zu stellen, als er bei Fortdauer des Mietvertrages gestanden hätte. Der Mieter soll für die Dauer der Vorenthaltung mindestens die vereinbarte Miete weiterentrichten, weil es nur an ihm liegt, daß er noch im Besitze der Mietsache ist, und weil er es selbst in der Hand hat, sich durch Herausgabe der Mietsache seiner Verpflichtung zu entledigen, wenn ihm die vereinbarte Miete zu hoch ist. § 557 BGB ist sonach dazu bestimmt, dem Vermieter die Verfolgung seiner Ansprüche möglichst zu erleichtern (so schon das Urteil des erkennenden Senats vom 7. Dezember 1960 - VIII ZR 16/60 - NJW 1961, 916 = WM 1961, 455).

Darin besteht aber auch das einzige gesetzgeberische Ziel dieser Vorschrift. Für die Annahme des Berufungsgerichts, der Gesetzgeber habe mit § 557 BGB zugleich über den vereinbarten Mietzins hinausgehende Bereicherungsansprüche des Vermieters ausschließen wollen, gibt es keine überzeugenden Anhaltspunkte. Gegen diese Annahme spricht entscheidend die Interessenlage. Gerade dann, wenn der Mieter die Mietsache vorenthält, sie also gegen den Willen des Vermieters

nicht zurückgibt, besteht (von den Fällen der Wohnungsmiete abgesehen) kein vernünftiger Anlaß, dem Vermieter den über den vereinbarten Mietzins hinausgehenden Anspruch auf Erstattung des objektiven Mietwertes zu versagen, mit dem sich regelmäßig die Vorteile decken, die der Mieter aus dem weiteren Gebrauche der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses gezogen hat. Das gilt umso mehr deshalb, weil der vereinbarte Mietzins, insbesondere nach Beendigung eines langfristigen Mietverhältnisses, bei steigenden Mietpreisen und sinkender Kaufkraft in aller Regel hinter dem angemessenen Entgelt zurückbleiben wird, und deshalb ein Vermieter, der sich nicht durch Vereinbarung einer "wertbeständigen" Miete gesichert hat, bei der einschränkenden Auslegung des § 557 BGB im Sinne der Auffassung des Berufungsgerichts ungerechtfertigt getroffen würde. Es ist aber auch kein sachlicher Grund gegeben, gerade dem Vermieter, dem die Mietsache vorenthalten wird, den Bereicherungsanspruch gegen den Mieter zu nehmen, obgleich dieser Anspruch zweifelsfrei sowohl in den Fällen eingreift, in denen die Mietsache nicht vorenthalten wird, wie überhaupt in allen anderen Fällen einer Nutzung fremder Sachen ohne Rechtsgrund (z.B. bei nichtigem Mietvertrag, nichtigem oder beendetem Leihverhältnis, oder wenn jemand eine fremde Sache nutzt, ohne daß überhaupt eine Abrede getroffen worden ist). Alle diese Fälle erfordern der Sache nach eine einheitliche Behandlung, was den Bereicherungsanspruch anlangt. Insbesondere kann es nicht richtig sein, daß der Mieter dann, wenn er dem Vermieter die Mietsache vorenthält, günstiger steht, als wenn das nicht der Fall ist. Das Berufungsgericht verkennt das nicht und meint deshalb, es müsse umgekehrt dem § 557 BGB entnommen werden, daß der Bereicherungsanspruch des Vermieters auch gegen den Mieter, der ihm die Mietsache nicht

vorenthält, nach oben durch den vereinbarten Mietzins begrenzt sei. Diese Überlegung ist aber schon deshalb nicht stichhaltig, weil damit die gebotene einheitliche Behandlung der erwähnten anderen Fallgestaltungen nicht zu erzielen ist. Denn an dem "vereinbarten" Mietzins, durch den sich der Bereicherungsanspruch der Höhe nach begrenzen ließe, fehlt es, wenn ein gültiger Mietvertrag nicht besteht, und schon gar, wenn überhaupt keine Abrede über den Mietzins getroffen worden ist.

Das alles kann dem Gesetzgeber des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht verborgen geblieben sein. Deshalb lassen sich auch die Ausführungen in den Motiven (II S. 415), auf die sich das Berufungsgericht stützt, nicht im Sinne seiner Auffassung ausdeuten. Dem Berufungsgericht wäre zuzustimmen, wenn sich daraus ergeben würde, daß der Gesetzgeber mit § 557 BGB jeden Streit über die Höhe der Nutzungsentschädigung im Falle der Vorenthaltung der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses habe ausschließen wollen. Das läßt sich aber den Motiven gerade nicht entnehmen. Es ist dort im Gegenteil hervorgehoben, daß die Entschädigung nach Satz 1 der Vorschrift einen Mindestbetrag darstelle, § 557 S. 2 BGB zeigt auch, daß es dem Gesetzgeber nicht darauf ankam, einen Streit über die Höhe der Entschädigung des Vermieters schlechthin auszuschließen. Zu diesem Gesichtspunkt ist in den Motiven (aa0) auch nur ausgeführt, die Vorschrift sei "geeignet, Streitigkeiten über die Höhe des Anspruchs ... abzuschneiden". Dazu geeignet ist sie aber auch dann, wenn dem Vermieter neben den ausdrücklich zugelassenen Schadensersatzansprüchen auch Bereicherungsansprüche zugestanden werden. Denn häufig wird sich der Vermieter mit der vereinbarten Miete zufrieden geben und das mit einem Rechtsstreit wegen höherer Ansprüche verbundene Kostenrisiko scheuen. Nach alledem nötigt auch der

Umstand, daß in § 557 S. 2 BGB nur Schadensersatzansprüche erwähnt sind, nicht zu dem Umkehrschluß, den das Berufungsgericht daraus ziehen will. Dieser Bestimmung kann keine andere Bedeutung als die eines klarstellenden Hinweises beigemessen werden, wie er u.a. auch in § 288 BGB zu finden ist. Sie bestätigt somit gerade, daß § 557 S. 1 BGB nicht den Charakter einer Sondervorschrift hat, durch die der allgemeine Bereicherungsanspruch ausgeschlossen würde.

Auch die Neufassung der Vorschrift, der durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl I 457) drei Absätze zugefügt worden sind, gibt keinen Anlaß zu einer anderen Beurteilung des vorliegenden Falles. Es bedarf hier keiner Entscheidung, ob aus der Neufassung zu schließen ist, daß die Ansprüche des Vermieters von Wohnraum, dem die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten wird, nunmehr abschließend in § 557 BGB geregelt sind. Auch wenn das anzunehmen wäre, müßte es für Mietverhältnisse, die, wie im vorliegenden Falle, nicht Wohnräume betreffen, bei der bisherigen Beurteilung bleiben. Denn die Absätze 2 bis 4 des § 557 BGB (in der neuen Fassung) sind offensichtlich von sozialpolitischen Erwägungen getragen, die allein für die Wohnraummietsache Geltung beanspruchen können. Im übrigen ist der vorliegende Fall nach der bisherigen Fassung des § 557 BGB zu entscheiden.

III.

Dem Kläger kann somit für die Zeit nach Beendigung des Mietvertrages nach den §§ 812 ff BGB ein Anspruch auf Zahlung eines Nutzungsentgeltes zustehen, das höher ist als die Entschädigung, die der Beklagte nach § 557 S. 1 BGB zu leisten hatte. Das Berufungsurteil war daher aufzuheben. Da es

an Feststellungen über den Mietwert der vom Beklagten genutzten Räume und damit an jeder tatsächlichen Grundlage für die Beurteilung fehlt, ob der Beklagte dem Kläger eine über monatlich 1100 DM hinausgehende Nutzungsentschädigung zu zahlen hat, ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die weiteren Rügen der Revision, mit denen sie die Annahme des Berufungsgerichts bekämpft, der Beklagte sei einem unverschuldeten Rechtsirrtum erlegen und hafte daher nicht aus Verzug, können unerörtert bleiben. Das Berufungsgericht hat Gelegenheit, seine Auffassung unter dem von der Revision hervorgehobenen Gesichtspunkt zu überprüfen, daß die Optionsvereinbarung der Parteien nicht nur nach dem Gesetz der Schriftform bedurft hätte, sondern daß die Parteien diese Form auch im Mietvertrage vereinbart hatten und dem Beklagten somit das Erfordernis der Schriftform aus diesem Grunde bekannt war oder jedenfalls hätte bekannt sein müssen.

Die Kostenentscheidung ist dem Berufungsgericht übertragen worden, da sie von der Endentscheidung des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Dorschel

Messner

Mormann