

Nachschlagewerk: nein

Antliche Sammlung: nein

2231 044

BGB §§ 535, 566, 812

Bezweckte die Hingabe eines verlorenen Baukostenzuschusses den Abschluß eines langfristigen Mietvertrages, so kann bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ein Bereicherungsanspruch des Mieters auch dann gegeben sein, wenn mangels Wahrung der Schriftform der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

BGH, Urt. v. 21. Januar 1960 - VIII ZR 16/59 - OLG Hamburg

VIII ZR 16/59

Verkündet am 21. Januar 1960
Klett, 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 Hauptwerkmeisters bei der Gefängnisbehörde Heinrich H [REDACTED]
in Ha [REDACTED]-B [REDACTED], Has [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Edith S c h [REDACTED] geb. D [REDACTED] in Ha [REDACTED]-B [REDACTED],
S [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 21. Januar 1960 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter Artl,
Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats
des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg
vom 11. November 1958 wird auf Kosten des Beklag-
ten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Sachbestand:

Der Vater der Klägerin hat vor deren Verheiratung dem Beklagten, der ein Haus ausbauen wollte, einen Baukostenzuschuß von 2500 DM und ein Darlehen von 4000 DM gewährt. Die Klägerin und ihr jetziger Ehemann, von Beruf Oberstaatsanwalt, sollten in dem Hause des Beklagten eine Wohnung erhalten. Im Laufe des ersten Vierteljahres 1954 wurde ein auf den 31. Dezember 1953 zurückdatierter schriftlicher Vertrag geschlossen, der von den Parteien, dem Vater der Klägerin und seinem Berater, Wirtschaftsprüfer Dr. L., unterzeichnet worden ist. Er hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

"Herr Heinrich H. (d.h. der Beklagte) baut auf dem von ihm ... gepachteten Grundstück ... ein Zweifamilienhaus. Nach Angabe von Herrn H. entspricht die im Bau befindliche obere Wohnung den baulichen Voraussetzungen, die der Gesetzgeber an die Steuerbegünstigung des § 7c Abs. 1 EStG knüpft.

Zur Förderung dieses Wohnungsbauvorhabens gewährt Herr Richard D. ein zinsloses Darlehen in Höhe von DM 4.000,-- (Viertausend) und einen verlorenen Baukostenzuschuß in Höhe von DM 2.500,-- (Zweitausendfünfhundert). Über die Zahlung werden die Parteien besondere Vereinbarung nach Fertigstellung der Wohnung treffen. Das Darlehen soll jedoch längstens innerhalb von 10 Jahren getilgt werden, beginnend mit dem Einzug der Tochter von Herrn Richard D. Frau D. wird die im Bau befindliche Wohnung beziehen..."

Die Beteiligten waren sich darüber einig, daß die Klägerin nicht die im Vertrag genannte obere Wohnung, sondern die bis dahin vom Beklagten benutzte Erdgeschoßwohnung von 2 1/2 Zimmer, Küche und Nebengelaß beziehen sollte.

Über diese Wohnung wurde am 4. April 1954 unter Benutzung des Formblattes des Deutschen Einheitsmietvertrages ein Vertrag geschlossen, in dem die Klägerin und ihr Ehemann als Mieter aufgeführt sind. In dem Vertrag heißt es u.a.:

"§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1. Mai 1954.

Es läuft auf unbestimmte Zeit."



Die im Formblatt folgenden Worte: "und kann von jedem Teil zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres, spätestens am dritten Werktag dieses Vierteljahres gekündigt werden" sind auf dem von der Klägerin eingereichten Exemplar mit Tinte gestrichen. Die §§ 3 und 4 des Vertrages lauten auszugsweise:

"§ 3 Mietzins.

(1) Der Mietzins beträgt monatlich 110,-DM in Worten einhundertzehn DM.

...

§ 4 Zahlung des Mietzinses

(1) Der Mietzins ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen."

Im Formblatt lautet § 15:

"Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen."

Diese Bestimmung ist in dem überreichten Exemplar durchstrichen.

Die Klägerin und ihr Ehemann zahlten zunächst keine Miete. Am 19. September 1954 spätestens wurde vereinbart, daß auf den Mietzins monatlich 50,--DM als Tilgungsraten des Darlehens zu verrechnen seien. An diesem Tage erhielt der Beklagte einen Betrag von 720,- DM, der nach Darstellung der Klägerin die bar zu zahlende Miete für die Zeit vom 1. Mai 1954 bis 30. April 1955 bildet. Ab 1. Mai 1955 wurden monatlich 60,--DM an den Beklagten bezahlt.

Zu Beginn des Jahres 1957 faßten die Klägerin und ihr Ehemann den Plan auszuziehen, da sie den Stiefsohn der Klägerin aufnehmen wollten und die Wohnung für ihren Bedarf nicht mehr ausreichte. Es fanden Verhandlungen über die Gestellung eines Ersatzmieters und Rückzahlung des verlorenen Baukostenzuschusses statt, die aber zu keiner Einigung führten. Auf ein Schreiben des Ehemannes der Klägerin, daß die Wohnung zum 1. April 1957 geräumt werde, erwiderte der Beklagte:

"Bei den Einzugsvereinbarungen vom 31.12.53 sind über die gezahlten Gelder bindende Abmachungen getroffen worden und diese werden weiterhin eingehalten. Weitere Ratifikationen sind überflüssig. Ihre kurzfristige Kündigung habe ich zur Kenntnis genommen und stimme unter Vorbehalt ausnahmsweise zu."

Die Klägerin und ihr Ehemann räumten die Wohnung zum 31. März 1957. Der Beklagte vermietete sie ab 1. Mai 1957 zu einem monatlichen Mietzins von 175,- DM an einen neuen Mieter.

Die Klägerin verlangt aus eigenen und ihr von ihrem Vater abgetretenen Rechten die Zahlung eines Teiles des verlorenen Baukostenzuschusses. Sie macht geltend, es sei mündlich vereinbart worden, daß der Beklagte als Gegenleistung für das Darlehen und den verlorenen Baukostenzuschuß das Mietverhältnis auf die Dauer von zehn Jahren nicht kündigen sollte. Dabei habe der Ausschluß des Kündigungsrechtes auf sieben Jahre das Entgelt für den Baukostenzuschuß und auf weitere drei Jahre das Entgelt für das zinslose Darlehen gebildet. Diesen Vortrag hat die Klägerin im zweiten Rechtszuge dahin erläutert, bei Abschluß des Mietvertrages am 4. April 1954 sei vereinbart worden, daß das Mietdarlehen in Höhe von 4000 DM in monatlichen Raten von 110 DM durch Verrechnung auf den vereinbarten Mietzins zurückgezahlt werden solle. Auf diese Weise wäre die Rückzahlung in ungefähr drei Jahren erfolgt. Da von vornherein für das Mietdarlehen und den verlorenen Baukostenzuschuß ein Kündigungsschutz von insgesamt zehn Jahren vereinbart worden sei, sei als Entgelt für den gezahlten Baukostenzuschuß der Ausschluß der Kündigung auf die Dauer von sieben Jahren geblieben. Am 18. September 1954 sei zwar vereinbart worden, daß der Beklagte auf das ihm gegebene Mietdarlehen monatlich nicht mehr 110 DM, sondern nur noch 50 DM zurückzuzahlen brauche. Die Beteiligten seien sich aber darüber einig gewesen, daß es bei dem verabredeten Ausschluß der Kündigung verbleiben solle.

Die Klägerin ist der Auffassung, sie und ihr Ehemann hätten von dem verlorenen Baukostenzuschuß in der Zeit vom 1. Mai 1954 bis zum 31. März 1957 monatlich einen Betrag von 29,76 DM, insgesamt also 1041,67 DM "abgewohnt". Sie fordert in erster Linie sofortige Zahlung des Restbetrages von 1458,32 (richtig 1458,33) DM nebst Zinsen, hilfsweise sofortige Zahlung von 1170 DM und Zahlung des Restbetrages von 288,32 DM in monatlichen ab 1. November 1958 beginnenden Raten von je 65 DM, letztmalig 28,33 DM nebst Zinsen. Außerst hilfsweise verlangt die Klägerin sofortige Zahlung von 302,17 DM und Zahlung von 1236,38 DM in monatlichen ab 30. April 1958 beginnenden Raten von je 27,45 DM nebst Zinsen.

Der Beklagte behauptet, bei der Vermietung der Wohnung sei ihm ausdrücklich erklärt worden, daß das Mietverhältnis nur drei Jahre dauern werde. Er ist der Ansicht, daß er zur Rückzahlung irgend eines Teiles des verlorenen Baukostenzuschusses nicht verpflichtet sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat den Beklagten verurteilt, an die Klägerin 565,44 DM nebst Zinsen sowie beginnend mit dem 1. November 1958 bis zum 30. April 1961 am 1. eines jeden Monats jeweils 29,76 DM und am 1. Mai 1961 den Betrag von 8,- DM jeweils mit Zinsen zu zahlen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht legt die Vereinbarungen der Beteiligten dahin aus, daß unmittelbare rechtliche Beziehungen zwischen den Parteien, also Klägerin und Beklagten, auch insoweit hätten begründet werden sollen, als es sich

um die Hingabe des Darlehens und des verlorenen Baukostenzuschusses handele. Die für die Verrechnung der Darlehensraten mit der Miete getroffene Regelung setze, so meint das Berufungsgericht, voraus, daß die Klägerin zugleich Schuldnerin der Miete und Gläubigerin hinsichtlich der Rückzahlung des Darlehens sei. Bei der engen Verknüpfung zwischen Darlehen und Baukostenzuschuß mit dem Mietverhältnis hätten die Ansprüche aus der Hingabe des verlorenen Baukostenzuschusses nicht abweichend von den Tilgungsraten des Darlehens etwa dem Vater der Klägerin verbleiben sollen. Das Berufungsgericht stellt auf Grund der Beweisaufnahme ferner fest, daß die Parteien ausdrücklich vereinbart hätten, der Beklagte dürfe das Mietverhältnis als Gegenleistung für die Gewährung des Darlehens und des verlorenen Baukostenzuschusses zehn Jahre lang nicht kündigen. Möchten auch, so führt das Berufungsgericht aus, bei beiden Parteien gewisse Unklarheiten über einzelne ihrer Abmachungen bestehen, so habe der Senat doch aus den Aussagen der Zeugen die Überzeugung gewonnen, daß der Beklagte auf die Dauer von zehn Jahren auf sein Kündigungsrecht verzichtet habe. Das Berufungsgericht legt sodann auf Grund des Vorbringens der Klägerin zugrunde, daß auf den Baukostenzuschuß ein Zeitraum von sieben Jahren entfalle, und meint, dem Beklagten gereiche die darin liegende Beschränkung nicht zum Nachteil.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Verzicht des Beklagten auf sein Kündigungsrecht, der trotz fehlender Schriftform wirksam sei, und die Hingabe des Darlehens und des verlorenen Baukostenzuschusses ständen im Verhältnis der Gegenseitigkeit. Die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses habe es dem Beklagten unmöglich gemacht, den verlorenen Baukostenzuschuß durch "Abwohnenlassen" zu tilgen. Die Klägerin habe sich bei ihrer Kündigung nicht rechtswidrig oder schuldhaft verhalten. Daher mindere sich in entsprechender Anwendung des § 323 Abs.1 Halbsatz 2 BGB die Gegenleistung der Klägerin. Da der Beklagte für die Zeit vom

1. Mai 1954 bis 31. März 1957, also zwei Jahre und elf Monate lang die ihm obliegende Leistung im Werte von 1041,67 DM erbracht habe, könne die Klägerin den überschießenden Betrag von 1458,33 DM für vier Jahre und einen Monat nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückfordern. Weil aber der Beklagte diesen Betrag nicht mehr monatlich durch "Abwohnenlassen" zu tilgen brauche, sei er verpflichtet, der Klägerin bis zur Erschöpfung des Betrages monatlich 29,76 DM zu zahlen.

2. Der Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagte sei wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses der Klägerin zur Rückzahlung eines Teiles des verlorenen Baukostenzuschusses nach den Grundsätzen der Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung verpflichtet, ist im Ergebnis, wenn auch nicht in der Begründung beizupflichten.

Der erkennende Senat hat in den Urteilen vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 - NJW 1959,872 und vom 12. Februar 1959 - VIII ZR 54/58 - BGHZ 29,289,293 zum Ausdruck gebracht, daß auch dann, wenn der verlorene Baukostenzuschuß nicht die Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung bilde, vielmehr eine neben der Miete vereinbarte Sonderleistung für den Abschluß eines langfristigen Mietvertrages darstelle, der Vermieter bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ungerechtfertigt bereichert sein könne, da der mit der Hingabe des Baukostenzuschusses erstrebte Erfolg sich nicht voll verwirklicht habe. In den Urteilen ist dargelegt, daß in diesem Falle auf der Mieterseite ein Vermögensverlust in Gestalt des vorzeitig eingetretenen Wegfalles der Nutzungsmöglichkeit entsteht und dementsprechend dem Vermieter eine vorzeitige Nutzungsmöglichkeit zufällt. Diese vorzeitige Möglichkeit, den Mietraum anderweit zu verwenden, führt in der Regel dann zu einem Vermögensvorteil, also zu einer Bereicherung, wenn der Vermieter infolge Beendigung des alten

Mietverhältnisses über den bisher vereinbarten Mietzins hinaus zusätzliche Einnahmen zieht. Von dem Ausnahmefall abgesehen, daß der Vermieter von einem neuen Mieter wieder einen Zuschuß erhält, kann eine solche zusätzliche Einnahme insbesondere darin bestehen, daß der Vermieter in der Lage ist, die Wohnung zu einem höheren Gesamtpreis neu zu vermieten. Dann ist der Bereicherungsanspruch auf eine laufende Zahlung in Höhe und nach Fälligkeit des zusätzlichen Entgeltes gerichtet. An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Auf die von der Revision angeschnittene Frage, ob die Leistung des Schuldners nicht auch dann im Sinne des § 324 BGB infolge eines vom Gläubiger zu vertretenden Umstandes unmöglich geworden ist, wenn der Gläubiger durch eine eigene in seinem Belieben stehende, wenn auch nicht vertragswidrige Handlung die Leistung vereitelt (so Reimer-Schmidt bei Soergel/Siebert, BGB, 9. Aufl. § 324 Anm. 2) kommt es daher nicht an. Im übrigen würde in entsprechender Anwendung des § 324 Abs. 1 Satz 2 BGB der Beklagte sich auf den Baukostenzuschuß dasjenige anrechnen lassen müssen, was er infolge Befreiung von der Verpflichtung, den Baukostenzuschuß "abwohnen" zu lassen, durch anderweite Vermietung erwirbt (vgl. BGH Urt. v. 14. Februar 1950 - VIII ZR 18/57 - LM BGB § 324 Nr. 2).

3. Bei dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt ist unter den angeführten rechtlichen Gesichtspunkten ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegeben.

Gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Verzicht des Beklagten auf sein Kündigungsrecht für die Dauer von zehn Jahren habe nicht der Form des § 566 BGB bedurft, bestehen allerdings Bedenken. Die vom Berufungsgericht angeführte Entscheidung RGZ 103, 381, 383 betrifft einen anderen Sachverhalt. Dort hatte der Verkäufer eines Grundstücks, auf dem sich ein vermieteter Laden befand, mit dem Käufer mündlich vereinbart, daß der Käufer während eines bestimmten Zeitraumes dem Mieter nicht kündigen werde. Das

Reichsgericht hat ausgeführt, der zwischen Verkäufer und Käufer zu Gunsten des Mieters geschlossene Vertrag bilde einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücksveräußerungsvertrages. Auf Grundstückskaufverträge und ihre unselbständigen Teile könne § 566 BGB keine Anwendung finden. Die Abrede habe daher der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedurft. Die Auflassung und Eintragung habe aber das Abkommen wirksam werden lassen. Auch ein Verzichtsvertrag, nach dem der Käufer auf das mit der Übereignung auf ihn übergehende Recht des Verkäufers, dem Mieter mit gesetzlicher Frist zu kündigen, verzichtet habe, falle nicht unter § 566 BGB. Denn diese Bestimmung beziehe sich ihrem Wortlaut und Zweck nach nur auf Mietverträge im eigentlichen Sinne. Im vorliegenden Fall sind es jedoch Vermieter und Mieter, die bei der Abrede über die Gewährung des Darlehens und des Baukostenzuschusses in einer nach der Auslegung des Berufungsgerichts engen Verknüpfung mit dem Mietvertrage vereinbart haben, daß der Beklagte als Vermieter für zehn Jahre auf die Kündigung verzichte. Hier spricht viel für eine Auslegung, daß auf seiten des Beklagten der Mietvertrag, weil er für ihn unkündbar war, auf die Dauer von zehn Jahren hat abgeschlossen werden sollten. Eine derartige Abrede würde aber, da sie den Inhalt des Mietvertrages betrifft, der Formvorschrift des § 566 BGB unterfallen. Wie der Senat in dem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 8. Dezember 1959 - VIII ZR 164/58 - unter Klarstellung zu der vom Berufungsgericht angeführten Entscheidung des Reichsgerichts über den Verzicht des Vermieters auf sein Kündigungsrecht (RGZ 103,381) ausgesprochen hat, bedarf eine Vereinbarung des Vermieters und des Mieters, durch die der schriftlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag dahin abgeändert wird, daß die Kündigungsbefugnis beschränkt wird, der schriftlichen Form, wenn die Dauer des Mietverhältnisses dadurch auf mehr als ein Jahr erstreckt werden soll.

Für die Frage der ungerechtfertigten Bereicherung kommt es indessen nicht darauf an, ob die Abrede über den Abschluß der Kündigung schriftlich hätte getroffen werden müssen. Eine formlose Abrede ist nicht schlechthin nichtig. Der Mangel der Form bewirkt nach § 566 BGB, daß der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Im vorliegenden Fall würde es danach bei der Bestimmung im schriftlichen Vertrag vom 4. April 1954, daß er auf unbestimmte Zeit laufe, geblieben sein. Daraus folgt aber nicht etwa, daß der Baukostenzuschuß tatsächlich eine Sonderleistung schon für den Abschluß eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen und deshalb nach den Vorstellungen der Parteien beiderseits kündbaren Vertrages war, so daß die Gewährung des Baukostenzuschusses nicht die Grundlage eines Bereicherungsanspruches bilden könnte. Daran, daß die Parteien als Rechtsgrund für die Zahlung des Baukostenzuschusses den wirksamen Abschluß eines auf seiten des Beklagten für zehn Jahre unkündbaren Mietvertrages haben vereinbaren wollen, hat sich nichts geändert. Der Abschluß eines insoweit langfristigen Vertrages bildete nach wie vor den Zweck der Hingabe des Baukostenzuschusses und des Mietdarlehens. Dem Beklagten hätte zwar freigestanden, den Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist zu kündigen, sofern sich nicht eine solche Kündigung deshalb als unzulässige Rechtsausübung darstellte, weil der Beklagte, der im Genuß der empfangenen Gelder, die die Gegenleistung für den Ausschluß der Kündigung gebildet haben, verbleiben will, sich durch eine Kündigung in unvereinbarem Gegensatz zu seinem früheren Verhalten setzen würde. Aber auch wenn der Beklagte berechtigterweise gekündigt hätte, wäre keine andere Rechtsfolge eingetreten, als sie durch die von der Klägerin und ihrem Ehemann ausgesprochene Kündigung herbeigeführt ist, nämlich der spätere Wegfall des bei Leistungen des Baukostenzuschusses vorhandenen Rechtsgrundes. Hätte der Beklagte gekündigt, weil er mangels Schriftform an seiner Zusage, die Klägerin und ihren Ehemann für zehn Jahre im Genuß der Mietwohnung zu belassen, nicht ge-

bunden war, so wäre die Rechtslage nicht wesentlich anders gewesen als in dem vom erkennenden Senat entschiedenen Fall, daß der Vermieter durch den Konkurs des Mieters nach § 19 KO in die Lage versetzt wird, einen langfristigen Mietvertrag zu kündigen (Urt. v. 11. Juli 1958 - VIII ZR 114/57 - NJW 1958,1582 = LM BGB § 812 Nr.34).

Der Umstand, daß es die Klägerin und ihr Ehemann gewesen sind, die den Vertrag aufgelöst haben, steht der Rückforderung wegen ungerechtfertigter Bereicherung nicht entgegen. Die Voraussetzungen des § 815 BGB für einen Ausschluß dieses Anspruches liegen nicht vor. Es ist nichts dafür dargetan, daß der Vater der Klägerin oder die Klägerin selbst etwa von Anfang an ins Auge gefaßt hätten, durch Kündigung den Eintritt des mit der Gewährung des Baukostenzuschusses bezweckten Erfolges unmöglich zu machen, oder daß sie den Eintritt der Erfüllung wider Treu und Glauben verhindert hätten. Da das Kündigungsrecht der Mieter nicht hat ausgeschlossen werden sollen, läßt sich keinesfalls sagen, ihre Kündigung verstoße gegen Treu und Glauben.

Da unstreitig der Beklagte die der Klägerin und ihrem Ehemann zum Mietzins von 110 DM vermietete Wohnung an den neuen Mieter zu einem Mietzins von 175 DM vermietet hat, ist ihm durch die Beendigung des Mietverhältnisses ein Vermögensvorteil zugeflossen, der den Betrag von 29,76 DM, den die Klägerin und ihr Ehemann von dem Baukostenzuschuß monatlich "abwohnen" sollten, übersteigt. Insofern liegt also tatsächlich eine Bereicherung vor.

Dahingestellt kann bleiben, ob etwa dem Bereicherungsanspruch der Klägerin zunächst die Vorschrift des § 817 Satz 2 BGB entgegen gestanden haben könnte, weil die Klägerin oder ihr Rechtsvorgänger und der Beklagte durch Gewährung des Baukostenzuschusses möglicherweise gegen das Hamburgische Gesetz über das Verbot von Abstandszahlungen und Sonderleistungen für Wohnraum vom 2. Oktober 1953 (Hamb GVBl Teil I 244) ver-

stehen haben und der in § 817 Satz 2 BGB bestimmte Ausschluss von Rückforderungsansprüchen sich nicht nur auf den Bereicherungsanspruch nach § 817 Satz 1 BGB, sondern auf Bereicherungsansprüche aller Art bezieht (BGB RGRK, 10. Aufl. § 817 Anm. 1 zu Satz 2). Zu einer Berücksichtigung des irrevisiblen Landessrechts wäre der Senat allerdings befugt, da das Berufungsgericht auf den Tatbestand unter diesem Gesichtspunkt gar nicht eingegangen ist und ihn insoweit nicht gewürdigt hat (BGHZ 24, 159, 164). Eine Prüfung erübrigte sich auch nicht schon deshalb allein, weil das genannte Gesetz durch § 29 Abs. 5 BMG aufgehoben worden ist (vgl. hierzu OLG Hamburg MDR 1956, 108, nicht 102, wie bei Roquette, BMG 2. Aufl. § 29 Nr. 48 Note 2 S. 349 angeführt). Die Parteien haben indessen nach dem unstreitigen Sachverhalt den Mietvertrag und ihr Abrechnungsverhältnis, auch soweit der verlorene Baukostenzuschuß in Frage stand, nach der Aufhebung des Gesetzes vom 2. Oktober 1953 noch längere Zeit fortgesetzt. Damit haben sie in schlüssiger Weise zum Ausdruck gebracht, daß sie die Abreden über den verlorenen Baukostenzuschuß und seine Abwicklung als wirksam gelten lassen wollten, nachdem die gegen ihre Zulässigkeit bestehenden Bedenken durch die Gesetzgebung für die Zukunft beseitigt worden waren.

Daß das Berufungsgericht auch für den Monat April 1957 eine Bereicherung ausgeglichen hat, obwohl die Wohnung in diesem Monat nicht vermietet worden ist, stellt keinen Rechtsfehler dar. Der Unterschiedsbetrag zwischen der alten und der neu vereinbarten Miete ist so hoch, daß dem Beklagten auch im Zusammenhang mit dem Vermögensverlust, der der Klägerin dadurch entstanden ist, daß sie den verlorenen Baukostenzuschuß im April 1957 nicht "abgewohnt" hat, schon binnen kurzem ein entsprechender Vermögensvorteil zugeflossen ist, den er erstatten muß. Das Rechenwerk als solches hat die Revision nicht beanstandet.

Ob der Baukostenzuschuß von dem Vater der Klägerin gegeben worden ist, oder ob ihn, wie das Berufungsgericht an-

zunehmen scheint, im Verhältnis der Parteien zueinander die Klägerin, wenn auch aus Mitteln ihres Vaters, gewährt hat, kann dahingestellt bleiben. Auch wenn der Vater der Klägerin derjenige wäre, der die Herausgabe der ungerechtfertigten Bereicherung fordern könnte, stände der Klägerin der Anspruch auf Grund Abtretung zu.

II.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts, die Parteien hätten ausdrücklich vereinbart, der Beklagte dürfe das Mietverhältnis als Gegenleistung für die Gewährung des Darlehens und des verlorenen Baukostenzuschusses zehn Jahre lang nicht kündigen, greift die Revision mit Verfahrensrügen an. Sie können aber keinen Erfolg haben.

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe wesentliche, gegen die Glaubwürdigkeit der Zeugen Sch■■■■, Richard D■■■■ und Käthe D■■■■ sprechende Umstände nicht gewürdigt. Der Zeuge Sch■■■■ habe zugegeben, daß eine schriftliche Niederlegung der mündlichen Vereinbarung unterblieben sei, weil sie möglicherweise gegen das Hamburgische Gesetz über das Verbot von Abstandszahlungen und Sonderleistungen für Wohnraum vom 2. Oktober 1953 (aaO) verstoßen habe. Die Revision will in der Mitwirkung an einem für möglich gehaltenen Gesetzesverstoß ein sittenwidriges Verhalten des Zeugen sehen, das seine Glaubwürdigkeit beeinträchtige. Ob ein solcher Verstoß gegen das genannte Gesetz überhaupt vorgelegen hat, kann dahingestellt bleiben. Der Auffassung der Revision, ein Zeuge, der zugibt, mit der Möglichkeit gerechnet zu haben, daß ein von ihm vorgenommenes Geschäft gegen Bewirtschaftungs- und Preisvorschriften verstoße, müsse unglaubwürdig sein, ist nicht zu folgen. Dasselbe gilt für den Angriff der Revision gegen die Glaubwürdigkeit des Zeugen D■■■■, auf dessen Mitwirkung hin der Darlehensvertrag zur Erlangung steuerrechtlicher Vorteile bei der Anlegung sogenannter 7 c - Gelder zurückdatiert sein soll. Daß das Berufungsgericht nicht Er-

wägungen im Sinne dieser von der Revision vertretenen Ansicht angestellt hat, bildet keinen Verfahrensverstöß. Im übrigen hat der Beklagte selbst zugegeben, daß dem Mieter ein längeres Wohnrecht habe zugebilligt werden sollen. Er behauptet nur, daß die Vertragsparteien sich auf eine dreijährige Dauer geeinigt hätten. Mit Recht hat deshalb das Berufungsgericht berücksichtigt, daß auch nach der Darstellung des Beklagten die Abreden der Vertragsparteien nicht vollständig mit dem Wortlaut des schriftlichen Vertrags übereinstimmen.

Die Revision macht unter Verweisung auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16. April 1955 (VI ZR 72/54 - LM ZPO § 282 Nr.2) weiter geltend, die Schwierigkeit der Aufklärung des Sachverhalts gehe zu Lasten der Klägerin, da sie sich das Verhalten ihres Ehemannes, der bei der Beurkundung der Abmachungen mitgewirkt habe, zurechnen lassen müsse. Auch insoweit liegt ein Gesetzesverstöß nicht vor. Nach dem angeführten Urteil sollen Lücken der Beweisführung dann zu Lasten der nicht beweispflichtigen Partei gehen, wenn sie die Unaufklärbarkeit schuldhaft herbeigeführt hat. Ein solcher Sachverhalt liegt hier gar nicht vor. Das Berufungsgericht hat nicht etwa angenommen, daß Unklarheiten bestehen geblieben seien, der Sachverhalt also nur lückenhaft habe aufgeklärt werden können. Es hat vielmehr ausgeführt, möchten bei den Parteien auch gewisse Unklarheiten über einzelne ihrer Abmachungen bestehen, so habe doch der Senat aus den Aussagen der gesamten Zeugen die Überzeugung gewonnen, daß der Beklagte auf die Dauer von zehn Jahren auf sein Kündigungsrecht verzichtet habe. Das Berufungsgericht hat ersichtlich sagen wollen, es habe die in einzelnen Teilen unklaren Willenserklärungen der Parteien ausgelegt und sei zu dem genannten Ergebnis gekommen. Diese Erwägung des Berufungsgerichts ist nicht zu beanstanden. Die Auslegung einer rechtsgeschäftlichen Erklärung setzt gerade voraus, daß sie auslegungsbedürftig ist. Bei klaren und unzweideutigen Erklärungen ist für eine Auslegung überhaupt kein Raum. Davon,

daß die Klägerin für die Tatsachen, die den Rückforderungsanspruch begründen, beweispflichtig ist, geht das Berufungsgericht, wie der Inhalt der Entscheidungsgründe ergibt, aus. Es sieht diesen Beweis aber als erbracht an.

III.

Die Revision war mithin zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr.Großmann Artl Dr.Spieler Dr.Mezger Dr.Messner