

VIII ZR 55/62

Verkündet
am 24. Juni 1963
Wüst,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2227 049

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

- 1) der Hausfrau Ingeborg B. geb. H. in
D., W.straße,
- 2) der Hausfrau Helga De. geb. H. in
He., M.straße,
- 3) der Witwe Luise H. geb. P. in D.-
-R., E.straße,

Beklagte und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt . . . -

gegen

die Kauffrau Witwe Helene, genannt Utje, L. geb.
Z. in A., Ba.straße,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. . . -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 1. Februar 1962 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin schloß mit dem Rechtsvorgänger der Beklagten am 22. Juli 1950 einen Mietvertrag über den ersten Stock eines bis auf die Umfassungsmauern ausgebrannten Hauses. Im § 2 ist bestimmt:

"Den Wiederaufbau hat die Mieterin auszuführen. Sie hat die hierdurch entstehenden Kosten ganz vorzulegen einschließlich des Treppenaufganges, sie hat nur Anspruch auf Ersatz der halben von ihr durch Quittung nachgewiesenen reinen Aufbaukosten der ersten Etage und der ganzen Aufbaukosten des Hausaufganges einschließlich Haustüre. Für den Wiederaufbau trägt im Innenverhältnis die Mieterin jegliche Verantwortung."

Der Mietpreis wurde auf monatlich DM 175,- vereinbart (§ 3). Die Mietzahlungspflicht begann ohne Rücksicht auf die Fertigstellung der Etage am 1. Oktober 1950. Nach Fertigstellung sollten von dieser Miete, bis die halben nachzuweisenden Herstellungskosten gedeckt sind, monatlich DM 75 einbehalten werden. Mit Rücksicht auf die Auslagen für den Treppenaufgang sollte die Mieterin berechtigt sein, die Miete für die ersten 4 Monate ab 1. Oktober 1950 ganz einzubehalten (§ 5). Die Vertragsdauer wurde auf 10 Jahre ab 1. Oktober 1950 festgesetzt, jedoch sollte der Mieterin ein Kündigungsrecht zum Ende eines jeden Jahres zustehen. Falls sie kündigte, sollte sie bis zum Jahre 1960 das Recht und die Pflicht haben, dem Vermieter einen neuen Mieter zu präsentieren. Auf alle Fälle haftete sie für die Dauer von zehn Jahren für die Miete (§ 7).

Die Klägerin führte den Aufbau durch. Ihr wurde wegen Nichtzahlung der Miete im September 1951 der Mietvertrag gekündigt; sie gab die Räume jedoch zunächst nicht auf. Nach vorangegangenem Vergleichsverfahren wurde über ihr

Vermögen am 5. Februar 1952 das Anschlußkonkursverfahren eröffnet. Durch Beschluß vom 12. Januar 1955 wurde das Konkursverfahren aufgehoben. Während dieses Verfahrens klagte der Rechtsvorgänger der Beklagten gegen den Konkursverwalter der Klägerin für die Zeit vom 1. März 1952 bis 30. November 1952 900 DM als Miete oder Nutzungsent-schädigung ein. Die Klage wurde rechtskräftig mit der Be-gründung abgewiesen, der Konkursverwalter habe insoweit mit dem vertraglichen Anspruch der Klägerin auf Erstattung des Baukostenzuschusses in zulässiger Weise aufgerechnet (Urt. LG Düsseldorf vom 2. Juli 1953 7 S 9/53 = 23 C 388/52 AG Düsseldorf). Die Klägerin benutzte die Mieträume bis Ende August 1954. Ab 1. September 1954 wurden sie von den Beklagten zu einem Mietzins von monatlich 375 DM weiter-vermietet.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

Mit der gegenwärtigen Klage verlangt die Klägerin Rück-zahlung der Baukosten, und zwar für das Treppenhaus ganz, sowie die Hälfte für den Ausbau der Etage, die sie bewohn-te, aber auch die andere Hälfte dieser Kosten, soweit sie nicht "abgewohnt" seien. Über diese Forderungen war be-reits ein Rechtsstreit anhängig. Auf Grund einer voll-streckbaren Ausfertigung aus der Konkurstabelle hatte eine Gläubigerin (K[REDACTED]) der Klägerin deren Forde-rung gegen die Beklagten auf Erstattung von Aufbaukosten in Höhe von 4 240,51 DM gepfändet und klageweise geltend gemacht. In diesem Prozeß rechneten die Beklagten mit einer angeblichen Schadensersatzforderung gegen die Klä-gerin in Höhe von 7 000 DM auf, die sie damit begründeten, die Klägerin habe trotz Kündigung die Räume nicht schon zum 30. September 1951, sondern erst Ende August 1954 freigemacht. Die Beklagten wurden jedoch durch rechts-kräftiges Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 22. März 1956 zur Zahlung des eingeklagten Betrages von



4 240,51 DM verurteilt. In den Urteilsgründen ist ausgeführt, den Beklagten stehe die geltendgemachte Schadensersatzgeforderung nicht zu. Die Beklagten zahlten den genannten Betrag an die Gläubigerin der Klägerin.

Diese berechnet ihre Restforderung aus dem Wiederaufbau im gegenwärtigen Rechtsstreit auf 8 212,08 DM, nämlich

a) Kosten des Treppenhauses	=	3 757,86 DM
b) Kosten der 1. Etage = 20 666,91 DM, davon 1/2	=	10 333,45 DM
c) nicht abgewohnter Teil des restlichen Betrages = 10 333,45 DM (statt 120 Monate nur 47)	=	<u>6 286,28 DM</u>
		20 377,59 DM

Davon zieht sie ab:

a) noch geschuldete Miete	=	7 425,00 DM
b) Verzugszinsen auf Miete		500,00 DM
c) Zahlung der Beklagten gemäß Urteil im Vorprozeß	<u>4 240,51 DM</u>	= <u>12 165,51 DM</u>

so daß ihr nach ihrer Berechnung noch zustehen 8 212,08 DM.

Das Landgericht sprach der Klägerin unter Abweisung ihrer Klage im übrigen einen Betrag von 7 785,26 DM nebst Zinsen seit Klagerhebung zu. Gegen diese Verurteilung richtet sich die von den Beklagten mit Zustimmung der Klägerin eingelegte Sprungrevision, deren Zurückweisung diese beantragt.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Landgericht entnimmt dem Mietvertrag einen vertraglichen Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der vollen Aufbaukosten des Treppenhauses und der halben Kosten der ersten

Etage, unabhängig davon, ob die Klägerin alle Rechnungen schon bezahlt habe oder ob die Bauhandwerkerforderungen noch, wenn auch möglicherweise verjährt, gegen sie bestehen. Die Beklagten seien auch zur Erstattung der weiteren Hälfte der Kosten anteilig verpflichtet. Da das Mietverhältnis, statt wie vorgesehen, erst nach 120 Monaten, schon nach 47 Monaten beendet sei, müßten sie den auf 73 Monate (120-47) entfallenden Betrag nach § 812 BGB zurückzahlen. Das Landgericht hält auch die Gesamtforderung schon für fällig, weil die Beklagten die Räume infolge des Auszugs der Klägerin für die restlichen 73 Monate der ursprünglichen Mietzeit von zehn Jahren zu einem weit höheren Mietzins (375 statt 175 DM monatlich) hätten vermieten können und die vertragliche Mietzeit inzwischen abgelaufen sei.

II. Zur Berechnung des zugesprochenen Betrages im einzelnen:

Auf Grund des Ergebnisses der Beweisaufnahme, der Aussagen der Zeugen und der vorgelegten Urkunden, stellt das Landgericht die Kosten für das Treppenhaus mit 2 810,73 DM und die für die 1. Etage mit 21 314,04 DM fest. Davon müßten die Beklagten (nach §§ 2, 5 des Vertrages) die Treppenhauskosten ganz und von den übrigen Kosten die Hälfte = 10 657,02 DM, d.h. insgesamt 13 476,75 DM bezahlen.

Den nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung zu erstattenden Betrag errechnet das Landgericht mit $73/120$ von 10 657,02 DM = 6 483,02 DM

Von dem Gesamtbetrag von	2 810,73 DM	
	+ 10 657,02 DM	
	+ 6 483,77 DM	= 19 951,52 DM

zieht es folgende Beträge ab:

Mietrückstände	7 425,00 DM	
Zinsen darauf	500,00 DM	
Zahlung auf Grund Verurteilung im Vorprozess	4 240,51 DM	= 12 165,51 DM

so daß als Restforderung 7 785,26 DM bleiben.

B.

Das landgerichtliche Urteil hält einer rechtlichen Nachprüfung stand.

In Übereinstimmung mit dem Landgericht im Vorprozeß (Urt. vom 22. März 1956) und dem Oberlandesgericht im Armenrechtsverfahren (Beschuß vom 12. November 1958) legt das erkennende Landgericht den Vertrag vom 22. Juli 1950 dahin aus, die Klägerin habe darin die Leistung eines Baukostenzuschusses übernommen, der nicht in der Hingabe eines Geldbetrages, sondern darin bestand, daß sie den Aufbau im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen hatte. Das ist eine rechtlich mögliche Auslegung. Es kann keinen Unterschied machen, ob der Mieter dem Vermieter den zum Aufbau erforderlichen Geldbetrag zur Verfügung stellt und der Vermieter damit den Bau selbst errichtet oder ob der Mieter auf seine Kosten aufbaut (Urt. des erkennenden Senats vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 - NJW 59, 872=WM 1959, 538).

Diese Auslegung eines Individualvertrages, die im Revisionsrechtszuge nur beschränkt nachprüfbar ist, steht auch nicht im unvereinbaren Widerspruch zum Wortlaut des Vertrages. Für ihre Richtigkeit spricht der Satz im § 2: "Den Wiederaufbau hat die Mieterin auszuführen" in Verbindung mit der weiteren Bestimmung: "für den Wiederaufbau trägt die Mieterin im Innenverhältnis jegliche Verantwortung". Nicht unmöglich ist auch die Würdigung der Bestimmung über die Vorlage der entstehenden Kosten (§ 2 Satz 3), dahin, Sinn und Zweck des § 2 bestehe darin, der Aufbau sei von der Klägerin im eigenen Namen und auf eigene Rechnung so durchzuführen, daß Ansprüche Dritter daraus gegen die Vermieter nicht entstehen könnten. Das ist geschehen und der Aufbauvertrag deshalb insoweit von der Klägerin erfüllt.

1. Die Bestimmung im § 2 des Vertrages, die Klägerin habe nur "Anspruch auf Ersatz der durch Quittung nachgewiesenen reinen Aufbaukosten" brauchte das Landgericht nicht dahin auszulegen, die Klägerin könne nur Erstattung von ihr bereits bezahlter Bauaufwendungen beanspruchen; denn im § 5 ist von Erstattung "nachzuweisender Herstellungskosten" schlechthin die Rede. Das können auch Kosten sein, die die Klägerin noch nicht bezahlt hat, insbesondere solche, die ihr von den Handwerkern vorläufig kreditiert sind, mögen deren Forderungen inzwischen auch teilweise, soweit sie nicht zur Konkurstabelle angemeldet oder sonst Schuldtitel erwirkt sind, verjährt sein.

Nach der Auslegung des Landgerichts braucht sich die Klägerin also nicht auf die Erstattung bereits bezahlter Aufbaukosten beschränken zu lassen. Ihre Leistung besteht in der Durchführung des Aufbaues als solchen, nicht in den einzelnen Aufwendungen. Sie braucht deshalb auch nicht auf Befreiung von den etwa noch bestehenden, auf den Ausbau zurückzuführenden Verbindlichkeiten zu klagen, die auch, soweit sie verjährt sein sollten, deswegen nicht etwa erloschen sind. Die Vorschriften über den Auftrag, insbesondere § 670 BGB, finden keine Anwendung. Nach der Auslegung des Berufungsgerichts hat die Klägerin mit der Errichtung des Treppenhauses und der Mieträume kein fremdes Geschäft besorgt, sondern ein eigenes geführt.

2. Aus Rechtsgründen nicht angreifbar ist auch die Auffassung des Landgerichts, die Beklagten seien auf Kosten der Klägerin ungerechtfertigt bereichert. Die Leistung der Klägerin besteht nach seiner Auslegung in der Durchführung des Aufbaues, der auch insoweit auf ihre Kosten erfolgt ist, als ihr die Handwerker teil-

weise Kredit gewährt haben. Daß die Leistung der Klägerin zum Teil als sog. verlorener Baukostenzuschuß gedacht war, ist unerheblich. Sie hat den Aufbau nach der rechtsirrtumsfreien Feststellung des Landgerichts durchgeführt, um die Mieträume zehn volle Jahre, sei es selbst, sei es dadurch "nutzen" zu können, daß sie den Beklagten einen neuen Mieter "präsentierte", den diese annehmen mußten, falls sie keine wirklich beachtlichen Einwendungen gegen ihn vorbringen konnten (§ 7), und der die Klägerin nach der Lebenserfahrung wegen ihrer Aufbauleistung entschädigt hätte. Dieser mit ihrer Leistung bezweckte Erfolg ist nicht eingetreten (§ 812 Abs. 1 Satz 2 letzter Absatz BGB). Die ungerechtfertigte Bereicherung der Beklagten besteht darin, daß ihnen die vertragliche Nutzung der von der Klägerin errichteten Räume vorzeitig zugefallen ist (BGH aaO). Die Voraussetzungen des § 815 BGB sind nach den rechtlich einwandfreien Ausführungen des Landgerichts nicht dargetan.

3. Aus Rechtsgründen bestehen auch keine Bedenken gegen die Auffassung des Landgerichts, daß der Klaganspruch jedenfalls im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung am 14. Dezember 1961 fällig war.

a) Soweit in dem zugesprochenen Betrag noch Aufwendungen für den Ausbau des Treppenhauses und die Hälfte der Kosten des Aufbaues der Etage enthalten sind, handelt es sich nach der Auslegung des Berufungsgerichts um eine in Raten von 75 DM monatlich durch Verrechnung auf die Miete zu tilgende Mietvorauszahlung. Eine solche ist bei Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter gemäß § 554 BGB nach § 555 BGB grundsätzlich sofort zurückzuerstatten. Dahingestellt bleiben kann, ob Aufbauverträge ergänzend dahin ausgelegt werden können, daß der Vermieter bei vorzeitiger Beendigung des Ver-

trages durch Kündigung des Vermieters, die vom Mieter verschuldet ist, durch Aufbauleistungen bewirkte Mietvorauszahlungen nicht in einer Summe, sondern nur in den im ursprünglichen Vertrag vorgesehenen Raten zurückzuerstatten braucht. Hier besteht jedenfalls kein Raum für eine Auslegung dahin, daß der Vermieter berechtigt sei, den Rest der Mietvorauszahlung auch noch nach Ablauf der ursprünglich vorgesehenen Vertragsdauer (hier 30. September 1960) weiterhin nur in Raten abzuzahlen, zumal er die Mieträume nach dem Auszug der Klägerin zu einem weit höheren Mietzins als dem mit dieser vereinbarten weiter vermieten konnte.

b) Dahingestellt bleiben kann hier, in welcher Höhe der zugesprochene Betrag auf Mietvorauszahlungen entfällt; denn auch, soweit der Anspruch auf ungerechtfertigte Bereicherung gestützt wird, ist er längst fällig. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats ist ein solcher Anspruch in der Regel auf die laufende Zahlung von Geldbeträgen in der Höhe gerichtet, in der der Vermieter infolge der vorzeitigen Beendigung des Vertrages zusätzliche Einnahmen zu erzielen in der Lage ist (BGH aaO). Die Beklagten haben hier nach dem Auszug der Klägerin durch Vermietung der Wohnung für monatlich 375 statt für 175 DM schon bis zur ursprünglich vorgesehenen Beendigung des Vertrages (30. September 1960) einen Mehrerlös erzielt, der weit über die Klagforderung hinausgeht.

4. Scheitern müssen auch die Angriffe der Revision, soweit sie sich gegen einige Einzelposten des landgerichtlichen Urteils richten; denn dabei handelt es sich um Verfahrensrügen, die bei einer Sprungrevision unzulässig sind (§ 566 a Abs. 3 ZPO).

C.

Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthält, ist die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. .

Dr. Haidinger Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner Mormann