

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB §§ 547, 557 a, 558

- a) Behandeln die Parteien eines Mietvertrages den Verwendungsersatzanspruch des Mieters wie eine Mietvorauszahlung, indem sie die Unverzinslichkeit und Unkündbarkeit während der Dauer des Mietverhältnisses sowie die Verrechnung mit den monatlichen Mietzinsraten vereinbaren, so gilt, falls bei Vertragsende noch eine Forderung des Mieters insoweit offensteht, für die Rückzahlung § 557 a BGB. § 558 BGB ist dann unanwendbar.
- b) Hat der Vermieter nach § 557 a BGB eine Mietvorauszahlung nach Bereicherungsgrundsätzen zurückzuzahlen, so beantwortet sich die Frage, ob der Vermieter bereichert ist, allein danach, ob die empfangene Vorauszahlung wirtschaftlich gesehen in seinem Vermögen noch vorhanden ist.

BGH, Urt. v. 21. Oktober 1970 - VIII ZR 63/69 - OLG Bamberg

LG Aschaffenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 63/69

URTEIL

Verkündet am

21. Oktober 1970

Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der W [REDACTED] Warenkreditbank GmbH in
N [REDACTED], L [REDACTED]straße 10,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Karl M [REDACTED] jun., Inhaber der A [REDACTED]er
Kurbelwellen- und Zylinderschleiferei in A [REDACTED]
P [REDACTED]allee 7,

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Messner, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 4. Dezember 1968 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte vermietete 1958 einen Teil seines Betriebsgrundstücks in A [REDACTED], P [REDACTED]allee 7, an einen Kraftfahrzeughändler. In dessen Vertrag traten im selben Jahre die Eheleute H [REDACTED] (im folgenden: Die Mieter) ein, die auf dem Grundstück eine Fiat-Vertretung und einen Gebrauchtwagenhandel betrieben. Unter dem Datum vom 1. Juni 1959 schlossen sie mit dem Beklagten einen schriftlichen Mietvertrag für die Zeit



vom 1. Juni 1959 bis 31. Mai 1974. Der monatliche Mietzins betrug 820 DM. Weiter heißt es in dem Vertrag:

"§ 4 Zahlung des Mietzinses

- (1) Der Mietzins ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.
- (2) Der Mieter trägt die Kosten des Ausbaues der gemieteten Räumlichkeiten bei einer Amortisation, die er in Höhe von Zweihundertundfünfzehn DM monatl. aufrechnen kann."

Der Beklagte kündigte den Vertrag mit Schreiben vom 9. März 1962. Die Mieter nahmen die Kündigung an und räumten das Grundstück.

Mit schriftlicher Erklärung vom 13. Mai 1966 traten sie an die Klägerin Ansprüche gegen den Beklagten "aus nicht verbrauchter Mietvorauszahlung, die in Form eines Aufbaudarlehens gegeben wurde, in Höhe von 31 282,50 DM" ab. Diese Forderung sowie eine weitere Forderung von 32 000 DM, die die Ehefrau H. an die Klägerin abgetreten hatte, und die im Revisionsverfahren nicht mehr streitig ist, macht die Klägerin mit der im Januar 1967 erhobenen Klage geltend. Sie hat vorgetragen, schon vor dem Abschluß des Vertrages vom 1. Juni 1959 hätten die Mieter durch die Erstellung von Gebäuden Aufwendungen in Höhe von 38 700 DM auf das Grundstück des Beklagten gemacht. Der Beklagte ha-

61

be bei Abschluß des Mietvertrages einen Ersatzanspruch der Mieter in dieser Höhe anerkannt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses seien lediglich 7 417,50 DM (34 1/2 Monate x 215 DM) getilgt gewesen, woraus sich die Restforderung von 31 282,50 DM ergebe. Rechtlich gesehen habe es sich um ein Darlehen gehandelt, zu dessen Rückzahlung der Beklagte verpflichtet sei. Im übrigen sei der Beklagte, da er das durch die Aufwendungen der Mieter verbesserte Grundstück vorzeitig zurückerhalten habe und jetzt durch eine Vermietung zu monatlich 1 200 DM nutze, ungerechtfertigt bereichert.

Der Beklagte hat Forderungen, die die Mieter hätten abtreten können, bestritten, aufrechnungsweise Gegenforderungen geltend gemacht und im übrigen Verjährung eingewendet.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben, ohne die weiteren Einwendungen des Beklagten zu prüfen, die Klage wegen Verjährung abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Anspruch auf Zahlung von 31 282,50 DM weiter. Der Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht unterstellt, daß der Beklagte bei Abschluß des Mietvertrages vom 1. Juni 1959

eine Forderung der Mieter in Höhe von 38 700 DM anerkannt hat. Dabei handle es sich, so führt das Berufungsgericht aus, aber nicht um ein Darlehen. Da die Mieter dem Beklagten unstreitig kein Geld gegeben hätten, komme höchstens eine Umwandlung des Anspruchs auf Aufwendungsersatz in ein Darlehen nach Maßgabe des § 607 Abs. 2 BGB in Betracht. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Mietern und dem Beklagten behaupte die Klägerin jedoch selbst nicht. Es handle sich danach um einen Anspruch aus § 547 BGB. Dieser sei aber nach § 558 BGB bei Klageerhebung längst verjährt gewesen. Bereicherungsansprüche seien nicht gegeben, weil die Mieter Ansprüche aus § 547 BGB gehabt hätten, die sie lediglich nicht rechtzeitig geltend gemacht hätten.

II. Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß den Mietern bei Abschluß des schriftlichen Vertrages vom 1. Juni 1959 auf Grund eigener Aufbauleistungen Ansprüche auf Ersatz von Verwendungen in Höhe von 38 700 DM nach § 547 BGB zustanden. Die Revision bezweifelt, daß die Aufbauleistungen der Mieter Verwendungen im Sinne dieser Bestimmung waren; die Verjährungsvorschrift des § 558 BGB komme, so meint sie, schon deshalb nicht zur Anwendung.

Ob das richtig ist, braucht nicht geprüft zu werden. Im vorliegenden Falle ist § 547 BGB - und damit

auch die dazugehörige Verjährungsvorschrift des § 558 BGB - selbst dann nicht anwendbar, wenn die Mieter ursprünglich Verwendungsersatzansprüche gehabt haben sollten.

2. Das Berufungsgericht hat nicht erkannt, daß die Vertragschließenden die Aufbauleistung der Mieter im Mietvertrag als Mietvorauszahlung behandelt haben.

§ 4 des Mietvertrages ist zu entnehmen, daß die Aufbauleistung zinslos gewährt wurde und nicht zur sofortigen Erstattung kündbar war. In dem Zusammentreffen beider Umstände (Unverzinslichkeit und Unkündbarkeit) hat der Bundesgerichtshof schon früher Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Mietvorauszahlung bei angeblichen Mieterdarlehen gesehen (BGHZ 16, 31, 32; Senatsurteile vom 1. Juli 1958 - VIII ZR 120/57 = WM 1958, 1307 und vom 11. März 1970 - VIII ZR 96/68 = WM 1970, 684 = BGHWarn 1970 Nr. 73 = Betrieb 1970, 973). Es kommt hier hinzu, daß die Tilgung des Ersatzanspruchs der Mieter durch Verrechnung mit dem Mietzins erfolgte. Im Ergebnis wurde der vereinbarte Mietzins von 820 DM im Hinblick auf die Vorleistung der Mieter monatlich um jeweils 215 DM gekürzt. Auch das gibt einen Anhaltspunkt dafür, daß die Leistung der Mieter als Mietvorauszahlung behandelt wurde. Wirtschaftlich ist es auch kein Unterschied, ob der Mieter an den Vermieter mit Rücksicht auf das abzuschließende Mietverhältnis eine Vorauszahlung leistet, mit der dieser den Mietgegenstand herstellt, wiederherstellt, ausbaut oder verbessert, und dessen Rückerstattung durch Ver-

rechnung mit dem monatlichen Mietzins erfolgt, oder ob der Mieter einen entsprechenden Betrag auf dem Grundstück und in das Mietobjekt selbst verbaut und den aufgewendeten Betrag nach vertraglicher Vereinbarung vom festgelegten Mietzins in bestimmten Raten jeweils abzieht. Beide Vorgänge sind rechtlich und wirtschaftlich als Mietvorauszahlung zu beurteilen. Im vorliegenden Fall ist bezeichnend, daß die Mieter in ihrer Abtretungserklärung vom 13. Mai 1966 den streitigen Anspruch ausdrücklich als "nichtverbrauchte Mietvorauszahlung" gekennzeichnet haben, und auch das Berufungsgericht hat auf Seite 8 seiner Entscheidungsgründe die Aufbauleistung der Mieter selbst als "zurückzahlbare Vorleistung" charakterisiert.

Liegt eine Mietvorauszahlung vor, so regelt sich deren Rückerstattung nach § 557 a BGB, auf den § 558 BGB nicht anwendbar ist. Das gilt auch dann, wenn die Aufbauleistung der Mieter an sich zunächst unter den Begriff der Verwendungen im Sinne des § 547 BGB fiel. Die Parteien eines Mietvertrages können den Verwendungen des Mieters nicht nur wirtschaftlich, sondern auch rechtlich den Charakter einer Mietvorauszahlung geben, indem sie die Stundung der Ansprüche aus § 547 BGB, deren Unverzinslichkeit und Unkündbarkeit für die Dauer des Mietverhältnisses und die Verrechnung auf den laufenden Mietzins vereinbaren. Damit wird der ursprüngliche Verwendungsersatzanspruch aus der Regelung der §§ 547, 558 BGB herausgenommen. Es gilt dann, falls bei Mietende noch Ansprüche des Mieters insoweit offenstehen, § 557 a BGB mit der normalen Verjährungsdauer.

3. Da eine Verjährung des jetzt noch im Streit befindlichen Anspruchs demnach nicht in Betracht kommt, kann das angefochtene Urteil nicht bestehen bleiben. Das Berufungsgericht wird nunmehr die bisher unterlassene Prüfung nachzuholen haben, ob die sonstigen Einwendungen, die der Beklagte geltend macht, durchgreifen.

Sollte ein Anspruch aus § 557 a BGB dem Grunde nach nicht zu verneinen sein, so kommt es darauf an, ob der Beklagte nach Rücktritts- oder nach Bereicherungsgrundsätzen zur Rückzahlung verpflichtet ist. Im letzteren Falle, nämlich dann, wenn der Beklagte das vorzeitige Vertragsende nicht zu vertreten hat, kämen allerdings nicht die Grundsätze zur Anwendung, die der erkennende Senat für die Zurückerstattung verlorener Baukostenzuschüsse entwickelt hat (BGHZ 29, 289 und Senatsurteile vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 = WM 1959, 538 = NJW 1959, 872 = BGHWarn 1959/60 Nr. 30 und oft, zusammenfassend Urteil vom 22. Mai 1967 - VIII ZR 25/65 = WM 1967, 750 = BGHWarn 1967 Nr. 124); denn die Rückerstattungspflicht nach § 557 a BGB beruht nicht auf ungerechtfertigter Bereicherung. Sie ist eine im Mietvertrag wurzelnde Vertragspflicht. § 557 a BGB schreibt ausdrücklich die Rückzahlung des im voraus entrichteten Mietzinses und nicht etwa - wie in den angeführten Senatsurteilen - eine Entschädigung des Mieters dafür vor, daß er den Gebrauch der Mietsache vorzeitig aufgibt. Der Umstand, daß nach § 557 a BGB der Vermieter, wenn das Mietverhältnis aus einem von ihm nicht zu vertretenden Umstand endet, den vorausbezahlten Mietzins nach den Vor-

schriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zu erstatten hat, ändert nichts an der vertraglichen Grundlage dieses Mieteranspruchs. Lediglich der Umfang der Vertragspflicht bestimmt sich nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung. Im Gegensatz zu § 951 Abs. 1 BGB handelt es sich bei § 557 a BGB um eine Rechtsfolge - und nicht um eine Rechtsgrundverweisung (Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. Nr. 7 und 8 vor § 812; Frotz AcP 164, 309, 323; Wunner NJW 1966, 2285). Die Frage, ob der Vermieter noch bereichert ist, bestimmt sich deshalb im Falle des § 557 a BGB allein danach, ob die empfangene Vorauszahlung wirtschaftlich gesehen im Vermögen des Vermieters noch vorhanden ist (Wunner aaO S. 2289).

III. Wer die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen hat, hängt vom Ausgang in der Hauptsache ab. Die Entscheidung war deshalb auch insoweit dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier

Dr. Hiddemann