

BUNDESGERICHTSHOF

2088 054

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 69/65

URTEIL

Verkündet am

10. Mai 1967
Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Amandus F [REDACTED] in F [REDACTED] ([REDACTED]),
O [REDACTED] weg [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Hausfrau Anna Jette B [REDACTED] geb. S [REDACTED],

2. den Hausverwalter Andreas B [REDACTED],
beide in F [REDACTED] ([REDACTED], R [REDACTED] K [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Weber, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision des Klägers wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 11. Februar 1965 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage gegen die Beklagte zu 1 abgewiesen worden ist. In diesem Umfang wird der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

II. Der Kläger hat sämtliche außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2 zu tragen sowie die Hälfte der Gerichtskosten und die Hälfte seiner eigenen außergerichtlichen Kosten aller Rechtszüge. Im übrigen wird die Kostenentscheidung dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1 ist Eigentümerin des Grundstücks in F (), W ()straße (). Mit Vertrag vom 15. Oktober 1949 (nicht 20. Oktober 1949 wie es fälschlich im Berufungsurteil heißt) verpachtete sie, vortreten durch ihren Ehemann, den Beklagten zu 2, den Teil des Grundstücks, auf dem das kriegszerstörte Hinterhaus stand,

- 3 -

für die Zeit vom 1. Januar 1950 bis 31. Dezember 1969 zu einem jährlichen Pachtzins von 1000 DM an den Architekten K[REDACTED]. In einem am 20. Oktober 1949 geschlossenen Aufbaupvertrag wurde bestimmt:

"Herr K[REDACTED] baut sich das Hinterhaus auf dem von ihm gepachteten Grundstück W[REDACTED]-straße [REDACTED] auf eigene Kosten auf. Als Aufbaukosten werden 5000 DM angenommen. Das zur Zeit stehende Mauerwerk auf dem Grundstück wird mit 600 DM in Anrechnung gebracht, demnach verringern sich die Aufbaukosten auf 4400 DM.

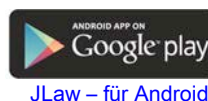
Sollte nach Ablauf des Pachtvertrages Herr K[REDACTED] aus dem Vertrag ausscheiden, so wird der Einheitswert des Hauses durch amtliche Taxation Herrn K[REDACTED] als ehemalige Aufbaukosten zugesprochen."

K[REDACTED] errichtete zwei Wohnungen, die er an Interessenten, die Zuschüsse geleistet hatten, vermietete. Er geriet alsbald mit den Pachtzinszahlungen in Rückstand. Mit Vertrag vom 26. April 1951 trat er seine Forderungen und Rechte aus dem Pacht- und Aufbaupvertrag sowie aus seinen Verträgen mit den Mietern an den Kläger gegen Zahlung von 1300 DM sowie hälftige Abführung des aus der Geltendmachung der abgetretenen Rechte über 4000 DM etwa hinausgehenden Mehrerlöses ab. Das Pachtverhältnis ist durch Versäumnisurteil des Amtsgerichts Frankfurt vom 23. Mai 1952 beendet worden. Mit einer gegen den Beklagten zu 2 gerichteten Klage auf Zahlung eines Teilbetrages von 800 DM der nach dem Aufbaupvertrag zu gewährenden Entschädigung ist der Kläger durch rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts Frankfurt (Main) vom 20. August 1953 abgewiesen worden.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger Rechnungslegung über die Vermietung des Hinterhauses und Auszahlung des Überschusses verlangt sowie die Feststellung begehrt, daß die Beklagten verpflichtet seien, auch in Zukunft in



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



regelmäßigen Abständen Rechnung zu legen und die Überschüsse aus der Vermietung des Gebäudes an ihn auszu zahlen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat der Kläger geltend gemacht, die Beklagten seien auf jeden Fall um die von ihnen aus dem Gebäude gezogenen Nutzungen ungerechtfertigt bereichert. Zumindest schuldeten sie bis zur Auszahlung der Entschädigung der Aufbaukosten Ende 1969 Zinsen aus dem aufgewendeten Kapital. Dieses hat er mit 30.000 DM beziffert. Dementsprechend hat er unter Aufrechterhaltung seines Hauptantrages hilfsweise begehrt, die Beklagten zu verurteilen, 6 % Zinsen von 30.000 DM ab 26. April 1951, also

a) 23.400 DM, d. s. die Zinsen für die Zeit
vom April 1951 bis März 1964,

b) bis 31.12.1969 jährlich 1800 DM
zu bezahlen. Die Berufung blieb erfolglos.

Mit der Revision verlangt der Kläger in erster Linie 23.400 DM nebst Zinsen, hilfsweise stellt er den Antrag der Stufenklage und zuletzt seinen Hilfsantrag zu b. Die Beklagten haben beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Gegen die Antragsänderung in der Revisionsinstanz bestehen entgegen der Auffassung der Beklagten keine Bedenken. Der im Berufungsverfahren gestellte Hauptantrag der Stufenklage enthält den Anspruch auf Zahlung des Unterschiedsbetrages zwischen den von den Beklagten aus Vermietung und Verpachtung erzielten Einnahmen einerseits und dem seinerzeit von Kühnpast geschuldeten Pachtzins andererseits. Er wurde damit begründet, daß die Beklagten im Hinblick auf die Aufbauleistungen des Kühnpast und seinen vorzeitigen Auszug aus dem Pachtobjekt ungerechtfertigt bereichert seien. Der Kläger hat also der Sache

und der Begründung nach Zahlung dessen verlangt, was nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteile des erkennenden Senats vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 = NJW 1959, 872 = WM 1959, 538 und BGHZ 29, 289) bei vorzeitiger Beendigung des Miet- und Pachtverhältnisses vom Vermieter dem Mieter für dessen Beitrag zum Aufbau zu erstatten ist. Es liegt daher keine unzulässige Klageänderung vor, wenn der Kläger jetzt einen bezifferten Zahlungsanspruch geltend macht, den er, gestützt auf den in den Tatsacheninstanzen vorgetragenen unveränderten Sachverhalt, mit vertraglicher Vereinbarung vorzeitiger Rückzahlung der Aufbaukosten und hilfsweise, wie im Berufungsverfahren, mit ungerechtfertigter Bereicherung begründet.

II. Ansprüche gegen die Beklagte zu 1.

1. Das Berufungsgericht führt aus, das Recht des Zedenten K■■■■■, das anstelle des zerstörten Hinterhauses errichtete Gebäude zu nutzen, sei durch die Aufhebung des Pachtvertrages entfallen. Der Anspruch auf Ersatz für seine Aufbauleistung nach §§ 946, 951 BGB sei im Aufbauvertrag dahin geregelt worden, daß er erst nach Ablauf des Pachtvertrages nach amtlicher Schätzung des Gebäudewertes zu entschädigen sei. Da die Vertragsschließenden an den Fall einer vorzeitigen Beendigung des auf die Dauer von zwanzig Jahren begründeten Pachtverhältnisses nicht gedacht und hierfür keine Regelung getroffen hätten, liege eine Vertragslücke vor, die nach § 157 BGB zu schließen sei. Unter Berücksichtigung aller Umstände und nach Treu und Glauben entspreche es aber nicht dem mutmaßlichen Parteiwillen, daß dem Pächter Kühnpast, der seiner Pflicht zur Zahlung des Pachtzinses

nicht nachgekommen sei und daher die vorzeitige Aufhebung des Pachtvertrages verursacht habe, gleichwohl die wirtschaftlichen Pachtvorteile zugute kommen sollten. Auch der im Vertrag vom 20. Oktober 1949 vorgesehene Ersatz der Aufbaukosten stehe dem Kläger nicht vor dem 31. Dezember 1969 zu. Die Beklagte zu 1 habe sich bei Abschluß des Vertrages darauf eingerichtet, die Aufbauleistung erst nach zwanzig Jahren vergüten zu müssen. In ergänzender Vertragsauslegung sei deshalb anzunehmen, daß auch bei einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses, die auf Verschulden des Pächters beruhe, die Entschädigung erst nach Ablauf der vorgesehenen Vertragsdauer fällig werde. Da diese Rechtsfolge sich aus dem ergänzten Vertragswillen der Parteien ergebe, erziele die Beklagte zu 1 die Nutzungen aus dem Gebäude nicht ohne Rechtsgrund. Selbst wenn eine ungerechtfertigte Bereicherung in Höhe der jährlichen Nutzungen der Beklagten zu 1 um 1000 DM übersteigenden Umfangs vorliege, stehe § 815 BGB der Klage entgegen. Der Rechtsvorgänger des Klägers habe den Eintritt des mit seiner Leistung bezweckten Erfolges, die zwanzigjährige Dauer des Pachtvertrages, durch vertragswidriges Verhalten, nämlich die Nichtzahlung des Pachtzinses, selbst vereitelt.

2. Diese Begründung trägt, wie die Revision im Ergebnis mit Recht rügt, die angefochtene Entscheidung nicht.

Dem Berufungsgericht ist zwar darin beizutreten, daß der Aufbauvertrag eine Lücke enthält. Sie besteht darin, daß die Vertragsschließenden keine Vereinbarung über die Abgeltung der Aufbauleistung des Pächters K[REDACTED] für den hier eingetretenen, von ihnen nicht bedachten Fall der vorzeitigen Beendigung des langfristigen Pachtvertrages getroffen haben. Die Revision meint zwar, der Wortlaut des

Vertrages spreche nur von der Erstattung nach Ablauf des Pachtvertrages, nicht aber von einem Ablauf nach zwanzig Jahren; das Berufungsgericht lese deshalb, wenn es nur eine Regelung für den Fall der Aufrechterhaltung des Pachtverhältnisses auf zwanzig Jahre für gegeben halte, in den Vertrag etwas hinein, was nicht in ihm stehe. Die Rüge ist nicht begründet. Es entspricht dem täglichen Sprachgebrauch, unter Ablauf eines langfristigen Vertragsverhältnisses dessen normale, vertraglich vorgesehene Dauer zu verstehen. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist daher insoweit rechtlich bedenkenfrei.

Bei der nach § 157 BGB vorzunehmenden Ausfüllung der Vertragslücke darf indessen nicht, wie es das Berufungsgericht getan hat, allein auf die subjektiven Vorstellungen der Vertragspartner abgestellt werden, sondern es muß von objektiven Gesichtspunkten ausgegangen und gefragt werden, wie die Parteien bei vernünftiger Betrachtungsweise und Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Umstände die Streitfrage geregelt hätten, wenn sie sich ihrer beim Vertragschluß bewußt gewesen wären (Urteil des erkennenden Senats vom 5. Juli 1965 - VIII ZR 189/63 = WM 1965, 1082, 1084). Das Berufungsgericht hätte daher die gefestigte Rechtsprechung zugrundelegen müssen, wonach bei vorzeitiger Beendigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses die Aufbauleistungen des Mieters oder Pächters grundsätzlich nach Bereicherungsregeln zurückzuerstatten sind (Urteile des erkennenden Senats vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 = NJW 1959, 872 = WM 1959, 538 und BGHZ 29, 289). Die Grundsätze dieser Rechtsprechung gelten auch für Fälle der hier vorliegenden Art.

Die Aufbauleistung des K[REDACTED] ist im Hinblick darauf erbracht worden, daß er nach dem im Zusammenhang mit dem Aufbauvertrag geschlossenen Pachtvertrag das von ihm zu errichtende Gebäude auf zwanzig Jahre sollte nutzen

dürfen. Dabei handelte es sich nicht um eine Mictvorauszahlung, denn unstreitig ist keine Verrechnung der Aufbauleistungen auf den von K[REDACTED] zu entrichtenden Pachtzins vereinbart worden. Aber auch ein verlorener Baukostenzuschuß liegt nicht vor, weil K[REDACTED] nach Ablauf des Pachtvertrages nach näherer Bestimmung des Aufbauvertrages zu entschädigen war. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise liegt in der hier vereinbarten Aufbauleistung etwas ähnliches wie die Gewährung eines Darlehens auf die Dauer von zwanzig Jahren. So wenig es aber nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats, jedenfalls im Regelfalle, gerechtfertigt ist, daß der Verpächter einen ihm allein im Hinblick auf einen langfristigen Pachtvertrag gegebenen verlorenen Baukostenzuschuß endgültig auch dann behalten darf, wenn der Pachtvertrag vorzeitig endet, so wenig kann es rechtens sein, daß er bei sonst gleicher Sachlage im Genuß eines langfristigen Baudarlehens bleibt. Grundsätzlich kann daher auch in einem solchen Falle der Pächter vorzeitig Erstattung seiner Aufbauleistung verlangen, wenn und soweit der Vorpächter durch die Auflösung des Pachtverhältnisses ungerechtfertigt bereichert ist. Auch hier gilt, wie beim verlorenen Baukostenzuschuß, daß durch die Kündigung des Pachtvertrages der rechtliche Grund für eine für die Zeit nach der Kündigung erbrachte Leistung weggefallen ist (§ 812 Abs. 1 Satz 2 1. Halbsatz; BGHZ 29, 294).

Hiervon ausgehend hätte das Berufungsgericht daher prüfen müssen, ob die Vertragspartner auch bei Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte für den Fall vorzeitiger Beendigung des Pachtvertrages einen dadurch etwa entstehenden Bereicherungsanspruch ausgeschlossen oder ob sie nicht im Gegenteil für diesen Fall einen Anspruch auf alsbaldige Erstattung des durch amtliche Schätzung festzusetzenden Wertes des errichteten Gebäudes - möglicherweise nach Maßgabe der von der Verpächterin ge-

zogenen oder erzielbaren Nutzungen - vereinbart hätten. Der Umstand, daß der Pächter K[REDACTED] mit der Zahlung des Pachtzinses in Rückstand geraten und das Pachtverhältnis deswegen aufgelöst worden ist, kann bei der Auslegung nicht ohne weiteres den Ausschlag zu Ungunsten des Klägers geben. Der erkennende Senat hat entschieden, daß der auf den Bereicherungsvorschriften beruhende Anspruch auf Erstattung von Aufbauleistungen des vorzeitig weichenden Pächters nicht schon deshalb entfällt, weil die Beendigung des Vertrages auf seinem Verschulden beruht (Urteil vom 5. Juli 1965 - VIII ZR 189/63 = WM 1965, 1082, 1084). Auch § 815 BGB stünde einem etwaigen Bereicherungsanspruch nicht entgegen. Abgesehen davon, daß der hier in Betracht kommende Anspruch nach der Rechtsprechung des erkennenden Senates auf der Vorschrift des § 812 Abs. 1 Satz 2 1. Halbsatz beruht (BGHZ 29, 294; Urteil vom 7. Oktober 1963 - VIII ZR 139/62 = WM 1963, 1321, 1322), auf den sich § 815 BGB nicht bezieht, ergibt die Tatsache, daß Kühnpast unstreitig seinen Pachtzins nicht gezahlt hat, noch nicht, daß er von Anfang an ins Auge gefaßt hätte, durch die Nichtzahlung das Ende des Pachtvertrages wider Treu und Glauben herbeizuführen (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 11. Juli 1958 - VIII ZR 114/57 = WM 1958, 1046, 1048, insoweit in LM BGB § 812 Nr. 34 und in NJW 1958, 1582 nicht abgedruckt).

Das angefochtene Urteil muß wegen des aufgezeigten Rechtsfehlers aufgehoben werden. Das Berufungsgericht als Tatsacheninstanz wird unter Beachtung der dargelegten Gesichtspunkte zu prüfen haben, ob dem Kläger als Zessionar des Pächters schon jetzt ein vertraglicher Anspruch auf Erstattung der Aufbauleistung oder zumindest ein Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte zu 1 zusteht, oder ob nicht angesichts der im Aufbauvortrag getroffenen Regelung

auch Bereicherungsansprüche ausgeschlossen und der Pächter auf die Abgeltung seiner Leistungen nach dem Zeitpunkt des vorgesehenen Vertragsendes beschränkt sein sollte. Auch diese letztere Regelung ist denkbar; denn wie eine Aufbauleistung bei vorzeitigem Ende des Miet- oder Pachtvertrages zu behandeln ist, richtet sich in erster Reihe nach der Vereinbarung der Parteien, wie der erkennende Senat hinsichtlich des verlorenen Baukostenzuschusses bereits ausgesprochen hat (Urteil vom 7. Oktober 1963 - VIII ZR 139/62 = WM 1963, 1321, 1322).

3. Sollte der Kläger nach erneuter Prüfung mit seinem Hauptantrag abzuweisen sein, so würde er auch mit seinem Hilfsantrag auf Zahlung von Zinsen aus dem zum Aufbau des Gebäudes aufgewendeten Kapital keinen Erfolg haben können. Unstreitig ist eine Verzinsung nicht vereinbart worden. Verzugszinsen aber kommen nicht in Betracht, wenn der Hauptantrag abzuweisen ist und damit feststeht, daß ein fälliger Anspruch auf Erstattung der Aufbaukosten nicht besteht.

III. Ansprüche gegen den Beklagten zu 2.

Soweit der Kläger mit seinen gegen den Beklagten zu 2 erhobenen Ansprüchen abgewiesen worden ist, bleibt seine Revision erfolglos. Nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils war nur die Beklagte zu 1 Partner des Pachtvertrages und des Aufbauvertrages. Der Beklagte zu 2 hat sie beim Abschluß dieser Verträge lediglich vertreten. Ansprüche aus Vertrag oder ungerechtfertigter Bereicherung, die möglicherweise gegen die Beklagte zu 1 gegeben sein könnten, kommen gegen ihn also nicht in Betracht. Das verkennt auch die Revision nicht. Sie meint aber, der Beklagte zu 2 hafte aus Verschulden bei Vertragsschluß.

Ob und unter welchen Voraussetzungen Ansprüche aus sogenannter culpa in contrahendo gegen den Vertreter einer Partei ausnahmsweise gegeben sein können, braucht hier schon deshalb nicht geprüft zu werden, weil es bisher an jedem Vortrag darüber fehlt, worin das angebliche Verschulden des Beklagten zu 2 bestehen soll.

IV. Es war daher wie geschehen zu erkennen. Da der Rechtsstreit hinsichtlich des Beklagten zu 2 endgültig entschieden ist, war insoweit auch über die Kosten nach §§ 91, 97 ZPO zu erkennen. Die Kostenentscheidung im übrigen richtet sich nach dem Ausgang der Sachentscheidung. Sie war daher dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Weber

Mormann

Braxmaier