

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**VIII_ZR_74/64**URTEIL****Verkündet am**1. Dezember 1965
Klett, Justiz-
obersekretär**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Gastwirts Johannes M. [REDACTED] und seiner Ehefrau Ellen geb.
Mü. [REDACTED] in W. [REDACTED]-B. [REDACTED], G. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Brauhaus N. [REDACTED] J.G. R. [REDACTED] Aktiengesellschaft in
N. [REDACTED], Sch. [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren Vorstand:
Willy F. [REDACTED], Dr. Rudolf Schi. [REDACTED] und Dr. Heinz D. [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Nebenintervenient: Ernst H. [REDACTED] in W. [REDACTED]-B. [REDACTED],
E. [REDACTED]straße [REDACTED],- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Dr. Messner für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 7. Februar 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen, die auch die Kosten der Nebenintervention zu tragen haben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der zur Unterstützung der Klägerin dem Rechtsstreit beigetretene Nebenintervenient Erst H [REDACTED] hatte in seinem Neubau W [REDACTED]-B [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED], Räume zum Betriebe einer Gastwirtschaft errichtet, die er an die klagende Brauerei verpachtete. Dabei war von vornherein vorgesehen, daß die Klägerin diese Gastwirtschaft nicht selbst betrieb, sondern an einen Gastwirt unterverpachtete. Hierüber verhandelte sie mit den Beklagten. Es kam zu einem Vertragsentwurf, den die Beklagten, nicht aber die Klägerin, unterzeichneten. In diesem Entwurf war vorgesehen, daß die Beklagten eine in demselben Hause befindliche Wohnung als sog. Wirtswohnung erhalten sollten. Durch Verfügung vom 26. Mai 1961 erteilte die Stadt W [REDACTED] den Beklagten gemäß § 14 WBwG die Genehmigung zum Bezuge der Wohnung. Sie bezogen die Wohnung und eröffneten am 23. August 1961 die Gastwirtschaft, die sie jedoch am 8. Januar 1962 wieder schlossen, nachdem sich erhebliche Wasserschäden in den

- 3 -

Wirtschaftsräumen gezeigt hatten. Sie stellten die ihnen gehörenden Möbel und Hausratgegenstände in der Küche zusammen und übergaben einen von zwei Sätzen Schlüssel dem Nebenintervenienten. Obwohl die Beklagten der Klägerin im Mai 1961 eine Kautions in Höhe von 5 000 DM gezahlt hatten, kam der vorgesehene schriftliche Pachtvertrag nicht zustande. Die Klägerin trat von dem mit dem Nebenintervenienten geschlossenen Pachtvertrage zurück. Dieser erkannte den Rücktritt nicht an, sondern hält die Klägerin am Vertrage fest.

Die Klägerin erhob Klage gegen die Beklagten auf Räumung der Gastwirtschaft und der Wohnung, die sie zunächst damit begründete, die Beklagten hätten den Pachtvertrag angefochten; außerdem habe sie, die Klägerin, selbst den Vertrag fristlos gekündigt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung mit der Einschränkung weiter, daß sie die Verurteilung zur Räumung der Küche anerkennen. Die Klägerin und der Nebenintervenient beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht gelangt zu dem Ergebnis, daß die Beklagten aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zur Herausgabe der Gastwirtschaftsräume sowie der Wohnung verpflichtet seien.

Ein solcher Anspruch setzt voraus, daß die Beklagten den Besitz an den streitigen Räumen erlangt haben, ohne



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

daß ein gültiges Rechtsverhältnis zwischen den Parteien besteht, oder, daß dieses beendet ist. Hinsichtlich der Gastwirtschaft besteht kein Streit mehr darüber, daß ein Rechtsverhältnis, das die Beklagten zum Besitz berechtigen könnte, nicht mehr besteht und daß die Beklagten grundsätzlich zur Herausgabe verpflichtet sind, soweit diese noch nicht erfolgt ist. Sie haben lediglich eingewendet, die Klägerin sei, nachdem sie ihrerseits von dem Pachtvertrage mit dem Nebenintervenienten zurückgetreten sei, zur Geltendmachung des Herausgabeanspruchs nicht mehr aktiv legitimiert; außerdem hätten sie, die Beklagten, die Räume mit Ausnahme der Küche an den Nebenintervenienten bereits herausgegeben.

Mit Recht hat das Berufungsgericht diese Einwendungen zurückgewiesen. Die Aktivlegitimation der Klägerin ist gegeben. Wenn ein gültiger Pachtvorvertrag zwischen den Parteien zustandegekommen sein sollte, so folgt der Herausgabeanspruch bereits aus § 556 BGB. Waren die Verhandlungen der Parteien, wie die Klägerin nunmehr behauptet, nicht einmal zum Abschluß eines Vorvertrages gediehen oder sollte ein Vorvertrag auch nicht durch schlüssiges Verhalten der Parteien zustandegekommen sein, so ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß die Klägerin gemäß § 812 BGB die Einräumung des Besitzes verlangen kann. Ob sie ihrerseits von dem Pachtvertrag mit dem Nebenintervenienten wirksam zurückgetreten ist - das Berufungsgericht läßt diese Frage offen -, ist nicht von rechtlicher Bedeutung. Denn, wenn die Beklagten den Besitz an den Gastwirtschaftsräumen ohne Rechtsgrund erlangt haben, so sind sie auch verpflichtet, ihn demjenigen zurückzugewähren, auf dessen Kosten sie ihn erhalten haben. Das ist die Klägerin, die ihrerseits aus einem etwaigen Rückabwicklungsverhältnis gegenüber dem Nebenintervenienten verpflichtet sein mag, die Räume wieder in dem alten Zustande zurückzugeben.

Die Beklagten können sich auch nicht darauf berufen, daß sie nur noch die Küche im Besitz behalten, die übrigen Räume aber frei gemacht hätten. Sie haben einen Satz Schlüssel zurückbehalten und sich damit den freien Zutritt zu allen Räumlichkeiten der Gastwirtschaft gesichert. Sie haben sich daher zumindest den Mitbesitz erhalten. Diesen müssen sie der Klägerin einräumen.

II. Die Beklagten müssen aber auch die Wohnung räumen. Sie sind hierzu, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, zumindest aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung verpflichtet.

Auf Rechte aus einem angeblichen Mietvertrag mit dem Nebenintervenienten können sich die Beklagten nicht berufen, denn in dieser Richtung fehlt es an einem schlüssigen Vortrag. Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Beklagten unstreitig mit dem Nebenintervenienten einen Mietvertrag nicht abgeschlossen haben. Die hiergegen auf § 286 ZPO gestützte Rüge der Revision ist nicht begründet. Die in der Berufungsbegründung von dem Beklagten aufgestellte Behauptung, der Nebenintervenient habe ihnen mit der Bemerkung, die Sache mit dem Wohnungsamt sei geregelt, den Einzug in die Wohnung gestattet, brauchte das Berufungsgericht nicht als Antrag auf Abschluß eines Mietvertrages mit dem Nebenintervenienten zu deuten. Ein solcher Mietvertrag war nach dem unstreitigen Sachverhalt nicht vorgesehen. Über den Abschluß eines Mietvertrages standen die Beklagten vielmehr ausschließlich mit der Klägerin in Verhandlungen; ihr und nicht dem Nebenintervenienten haben die Beklagten denn auch die Kautions von 5 000 DM gezahlt.

Mieterschutz steht dem Beklagten für den Besitz der Wohnräume nicht zur Seite. Es ist zwar anerkanntes Rechts, daß,

um in den Genuß des Mieterschutzes zu gelangen, schon der Abschluß eines vorläufigen Mietvertrages, u.U. auch eines Vorvertrages, genügt, wenn nur auszuschließen ist, daß die Überlassung der Räume aus Gefälligkeit erfolgt ist (vgl. Bettermann, Mieterschutzgesetz (1955) § 1 Anm. 13; Roquette, Mieterschutzgesetz, § 1 Anm. 7 f). Ob diese Voraussetzungen hier gegeben sind, bedarf keiner Entscheidung. Selbst wenn man ein Mietverhältnis oder ein Rechtsverhältnis der angeführten Art hinsichtlich der Wohnräume bejaht, ist dieses gemäß § 5 Abs. 3 GRMG vom Mieterschutz ausgenommen, weil die in dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen gegeben sind. Das Berufungsgericht stellt aufgrund des von dem Beklagten unterzeichneten Miet- und Pachtvertragsentwurfs vom 28. Januar 1961 fest, daß die Wohnung mit den Geschäftsräumen ein zusammenhängendes Ganzes bilden und daß der Pachtzins einschließlich Wohnung 1 100 DM betragen sollte. Diesen Bestimmungszweck müssen die Beklagten auch gegen sich gelten lassen, wenn es zwischen ihnen nicht zu vertraglichen Abmachungen und auch nicht zum Abschluß eines Vorvertrages gekommen sein sollte. Es ist daher davon auszugehen, daß entsprechend dem Tatbestand des § 5 Abs. 3 GRMG die Gastwirtschaftsräume wegen ihres räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs als mit den Wohnräumen "zugleich" vermietet zu gelten haben. Der Mieterschutz entfällt, da auch die Ausnahme von § 5 Abs. 3 Satz 2 GRMG nicht vorliegt. Der Mietwert der Gastwirtschaftsräume ist nämlich nicht geringer als der Mietwert der Wohnräume. Das ergibt sich eindeutig aus den in anderem Zusammenhang getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts. Nach der von der Revision nicht angegriffenen Schätzung des Berufungsgerichts beträgt der Mietwert der Geschäftsräume mindestens das Vierfache des auf die Wohnung entfallenden Mietwertes. Die Revision hat denn auch gegen die Ablehnung des Mieterschutzes keine Angriffe erhoben.

Das von dem Beklagten an den Wohnräumen geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht hat das Berufungsgericht verneint. Es hat den Beklagten unbeanstandet von der Revision einen Anspruch auf Rückzahlung der in Höhe von 5 000 DM gezahlten Kautions mit der Begründung abgesprochen, die Klägerin habe diesen Anspruch durch Aufrechnung mit ihrer Forderung auf Nutzungsvergütung getilgt. Hiergegen sind rechtliche Bedenken nicht zu erheben.

III. Die Revision erweist sich daher in vollem Umfange als unbegründet. Sie war mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen. Gemäß § 101 ZPO haben die Beklagten auch die Kosten der Nebenintervention zu tragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Messner