

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

2138 072

BGB § 558

Bereicherungsansprüche, die dem Mieter im Hinblick auf seine Aufbauleistungen dafür zustehen, daß er sein Nutzungsrecht an den Mieträumen vorzeitig aufgibt, unterliegen nicht der Verjährung nach § 558 BGB.

BGH, Urt.v. 14. Februar 1968 - VIII ZR 2/66 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 2/66

URTEIL

Verkündet am

14. Februar 1968,
Jodas, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Walter G. [REDACTED] in K. [REDACTED]-E. [REDACTED],
Su. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Anny Sch. [REDACTED] in K. [REDACTED], U. [REDACTED]gasse [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Februar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 6. Juli 1965 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

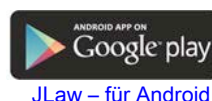
Tatbestand:

Der Kläger schloß mit der Beklagten am 22. Mai 1962 einen schriftlichen "Miet-Pachtvertrag" über die Erdgeschoßräume im Hause der Beklagten in K■■■■, U■■■■-gasse ■■■■. Das Mietverhältnis begann am 1. Juli 1962. Es sollte am 30. Juni 1972 enden, sich aber um weitere fünf Jahre verlängern, wenn es nicht vom Mieter vorher gekündigt wurde (§§ 2, 16 des Vertrages). Nach § 1 sollten die Räume auf Kosten des Klägers in Gaststättenräume umgebaut werden. Mit der am 26. März 1964 ausgesprochenen Kündigung des Klägers erklärte sich die Beklagte auf

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



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



30. April 1964 einverstanden. Zu diesem Zeitpunkt zog der Kläger aus. Die Beklagte betreibt in den früheren Mieträumen jetzt selbst eine Gaststätte.

Der Kläger hat vorgetragen, die Beklagte sei um seine Aufbaukosten in Höhe von 30 450,28 DM ungerechtfertigt bereichert. Einen Teilbetrag von 2 601 DM für Maurerarbeiten hat er als Zahlungsanspruch geltend gemacht. Die Beklagte hat Abweisung der Klage begehrt und widerklagend zuletzt beantragt, festzustellen, daß etwaige den Zahlungsantrag übersteigende Ansprüche des Klägers verjährt seien.

Das Landgericht hat durch Teilurteil der Widerklage stattgegeben und durch rechtskräftiges Schlußurteil die Zahlungsklage abgewiesen. Die Berufung des Klägers gegen das Teilurteil blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgt er seinen Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter. Die Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus, die über 2 601 DM hinausgehenden Ansprüche des Klägers seien mit Ablauf des 31. Oktober 1964 verjährt, weil sie nicht rechtzeitig in einer die Verjährung unterbrechenden Weise geltend gemacht worden seien. § 558 BGB sei nämlich auf diese Ansprüche anwendbar.

II. Das ist nicht richtig.

1. Es kann dahinstehen, ob die Aufwendungen des Klägers möglicherweise keine Verwendungen im Sinne des § 558 BGB sind, weil sie, wie die Revision meint, ausschließlich oder jedenfalls teilweise lediglich dazu dienen, die gemieteten Räume in einen zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu versetzen (RG HRR 1929, 1309; Urteil des erkennenden Senats vom 12. Mai 1959 - VIII ZR 43/58, insoweit in NJW 1959, 1629 nicht abgedruckt; Erman BGB 3. Aufl. § 547 Anm. 1), oder weil sie nicht die Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung, sondern nur die Veränderung der Mieträume zur Folge hatten (BGHZ 10, 171; 41, 157, 160). Offen bleiben kann auch, ob - gegebenenfalls - notwendige Verwendungen vorliegen, die vom Vermieter grundsätzlich zu ersetzen sind (§ 547 Abs. 1 Satz 1 BGB), oder sonstige Verwendungen im Sinne des § 547 Abs. 2 BGB, die nur unter den Voraussetzungen der §§ 683, 684 BGB zu einem Anspruch des Mieters berechtigen. Nach dem Mietvertrag hatte der Umbau auf Kosten des Mieters zu geschehen. Damit war ein Ersatzanspruch für die hierbei gemachten Aufwendungen ausgeschlossen.

2. Da der Kläger nach dem Inhalt des Vertrages die umgebauten Räume mindestens zehn Jahre, gegebenenfalls sogar fünfzehn Jahre sollte nutzen dürfen, besagt diese Regelung jedoch noch nicht ohne weiteres, daß auch solche Ansprüche ausgeschlossen sein sollten, die etwa bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses entstanden. Da es insoweit an einer Auslegung des Vertrages durch das Berufungsgericht fehlt, ist für die Revisionsinstanz davon auszugehen, daß ein Forderungsausschluß nicht vorliegt.

Der Kläger macht ausdrücklich Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung geltend, die ihm nach seiner Ansicht deshalb zustehen, weil seine Aufwendungen ein Teil seiner Mieterleistung für die Überlassung der Mieträume gewesen seien, und weil er durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages sein Nutzungsrecht an diesen Räumen eingebüßt habe. Daß in Fällen dieser Art Bereicherungsansprüche gegeben sein können, hat der erkennende Senat wiederholt entschieden (BGHZ 29, 289; Urteile vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 - LM BGB § 818 Abs. 2 Nr. 8 = WM 1959, 538; vom 21. Januar 1960 - VIII ZR 16/59 - LM BGB § 812 Nr. 41 = WM 1960, 497; vom 7. Oktober 1963 - VIII ZR 139/62 - LM BGB § 812 Nr. 62 = BGHWarn 1963 Nr. 215 = WM 1963, 1321; vom 22. Mai 1967 - VIII ZR 25/65 - LM BGB § 812 Nr. 75 = BGHWarn 1967 Nr. 124 = WM 1967, 750). Ob hier eine Bereicherung der Beklagten vorliegt, hat das Berufungsgericht nicht geprüft. Zu Gunsten des Revisionsklägers muß deshalb unterstellt werden, daß ihm der geltend gemachte Anspruch zusteht.

3. Auf ihn findet § 558 BGB keine Anwendung.

Er hat grundsätzlich die Beendigung des Mietvertrages als Entstehungsgrund zur Voraussetzung, ist also nicht in der Vertragszeit entstanden und fällt schon deshalb nach herrschender Meinung nicht in den Anwendungsbereich des § 558 (RG JW 1936, 2305; BGB RGRK 11. Aufl. § 558 Anm. 3; Staudinger BGB 11. Aufl. § 558 Nr. 4).

Vor allem aber handelt es sich der Sache nach nicht um einen Ausgleich für Verwendungen wie bei den Bereicherungsfällen des § 951 BGB und der §§ 547 Abs. 2, 684 Satz 1, 812 BGB. Dort beruht der Anspruch des Gläubigers darauf, daß seine Aufwendungen auf die Sache rechtsgrundlos geschehen sind, und deshalb ist dort auch der dem Eigentümer und Vermieter zugute gekommene Wertzuwachs zu ersetzen. Im vorliegenden Falle erfolgten die Aufwendungen des Klägers gerade nicht ohne Rechtsgrund. Sie beruhten vielmehr auf der in § 1 des Mietvertrages getroffenen Regelung. Deshalb fehlt es auch nicht an einem Rechtfertigungsgrund für die Werterhöhung. In Wirklichkeit macht der Kläger, wenn auch nach Bereicherungsgrundsätzen, eine Entschädigung dafür geltend, daß der Beklagten ohne rechtfertigenden Grund vorzeitig das Nutzungsrecht zugute kommt, das er seinerseits vorzeitig eingebüßt hat. Deshalb ist auch nur der den bisherigen Mietzins übersteigende Nutzungswert der Mietsache als Bereicherung herauszugeben (BGH aaO).

Der Anwendbarkeit des § 558 BGB steht auch entgegen, daß nach der angeführten Rechtsprechung zur ungerechtfertigten Bereicherung bei vorzeitiger Beendigung von Miet- und Pachtverträgen im Regelfalle nur ein Anspruch auf künftig fällig werdende laufende Zahlungen in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem vertraglichen Mietzins und dem (höheren) Nutzungswert der Miet- oder Pachtsache begründet ist. Das läßt sich mit dem § 558 Abs. 2 BGB nicht vereinbaren, der für den Beginn der Verjährung der Verwendungsersatzansprüche des Mieters auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses abstellt.

III. Wegen des aufgezeigten Rechtsfehlers mußte das angefochtene Urteil aufgehoben werden.

Nach den Entscheidungsgründen des Landgerichtsurteils hat die Beklagte in der letzten mündlichen Verhandlung lediglich noch beantragt, festzustellen, daß etwaige Ansprüche des Klägers verjährt sind. Dieses Begehren ist zwar zulässig, jedoch, wie dargelegt wurde, nicht begründet. Gleichwohl ist der erkennende Senat nicht in der Lage, die Widerklage abzuweisen. Es ist nämlich zweifelhaft, ob die Beklagte nicht mindestens hilfsweise ihren ursprünglich angekündigten, nach dem Protokoll und dem Urteils- tatbestand in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht auch verlesenen weitergehenden Antrag auf- recht erhalten hat, festzustellen, daß dem Kläger keine weiteren Ansprüche zustehen. Dafür spricht, daß nach den Entscheidungsgründen des landgerichtlichen Urteils das Feststellungsbegehren darauf gerichtet war, eventuellen Ansprüchen des Klägers stehe jedenfalls die Einrede der Verjährung entgegen. Das deutet darauf hin, daß die Be- klagte im Einklang mit der Interessenlage ihren ur- sprünglichen Antrag nicht fallengelassen hat. Eine eigene Auslegung ist dem Senat mangels hinreichender Anhaltspunkte nicht möglich. Jedoch kann bei dieser Sachlage die Widerklage noch nicht abgewiesen werden, weil je nachdem, wie die Anträge der Beklagten auszu- legen sind, geprüft werden muß, ob dem Kläger die gel- tend gemachten Bereicherungsansprüche überhaupt zu- stehen.

Der Rechtsstreit war deshalb an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die von der Entscheidung in der Hauptsache abhängende Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier