

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 187/70

URTEIL

Verkündet am

4. Mai 1972

Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Klara G [REDACTED], N [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Friseurmeister Bruno G [REDACTED],

2. dessen Ehefrau Lioba G [REDACTED] geb. S [REDACTED],
beide in N [REDACTED], A [REDACTED]weg [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 1972 unter Mitwirkung der Bundesrichter Rietschel, Dr. Vogt, Dr. Finke, Dr. Girisch und Meise

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Stuttgart vom 4. November 1970 aufgehoben, soweit die Beklagte beschwert ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 1. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind der Sohn und die Schwiegertochter der Beklagten. Diese ist Eigentümerin des Hausgrundstücks M[REDACTED]straße [REDACTED] in N[REDACTED], das zum 1. April 1960 mit insgesamt 84.765,40 DM belastet war. Am 5. April 1960 schloß die Beklagte mit ihren drei Kindern und deren Ehegatten, darunter auch die Kläger, eine schriftliche Vereinbarung. Danach erhielten die Kläger zur Nutzung die noch freien Räume im Erdgeschoß und den ersten Stock. Die

- 3 -

Wohnungen im zweiten und dritten Obergeschoß wurden den Schwestern des Klägers zu 1 und ihren Ehegatten zugewiesen. Im Erdgeschoß betrieb der Kläger zu 1 ein Friseurgeschäft, das er von der Beklagten zum Pachtzins von monatlich 150 DM gepachtet hatte. Der darüber gesondert abgeschlossene Pachtvertrag wurde zum Bestandteil der Vereinbarung vom 5. April 1960 gemacht. Für die Wohnung im ersten Stock hatten die Kläger eine Miete von monatlich 110 DM zu zahlen. Sie übernahmen es ferner im Innenverhältnis, die Beklagte von ihren Verpflichtungen aus der I. Hypothek und aus einem LAG-Darlehen von insgesamt 45.984,49 DM freizustellen. Darauf haben sie bis zum Ende des Jahres 1969 38.753 DM bezahlt.

Nachdem es zwischen den Parteien zu Meinungsverschiedenheiten gekommen war, schloß der Kläger zu 1 mit der Beklagten am 1. April 1969 einen neuen Pacht- und Mietvertrag, wonach von diesem Tage an der Pachtzins für das Friseurgeschäft auf 300 DM und die Wohnungsmiete auf 100 DM festgesetzt wurden. Die Beklagte übernahm von da an wieder die Zins- und Tilgungsraten für die I. Hypothek. Das LAG-Darlehen war bereits getilgt. Zum 1. Januar 1970 zogen die Kläger aus dem Haus aus.

Sie verlangen im vorliegenden Verfahren ihre auf Grund der Vereinbarung vom 5. April 1960 geleisteten Zins- und Tilgungszahlungen zurück. Die Kläger behaupten, die Beklagte habe ihnen zwar formlos aber fest zugesichert, sie werde ihnen das Sondereigentum an allen Ladenräumen im Erdgeschoß übertragen. Nur im Vertrauen darauf hätten sie, die Kläger, sich zur Übernahme der Grundstückslasten bereit gefunden. Da sich die Beklag-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

te an ihre Zusage nicht mehr halten wolle, seien sie, die Kläger, zur Rückforderung der von ihnen erbrachten Leistungen berechtigt.

Das Landgericht wies die auf Zahlung von ursprünglich 39.964,35 DM nebst Zinsen gerichtete Klage ab. Das Oberlandesgericht gab ihr in Höhe des von den Klägern jetzt nur noch verlangten Betrags von 38.753 DM nebst Zinsen statt. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, erstrebt die Beklagte die volle Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Klage in der angeführten Höhe aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung nach § 812 Abs. 1 Satz 2 2. Fall BGB (condictio causa data, causa non secuta) für begründet. Es nimmt an, daß die Partner des am 5. April 1960 geschlossenen Vertrags einen über diese Vereinbarung hinausgehenden weiteren Zweck verfolgt hätten. Nach dem Ergebnis der vom Berufungsgericht durchgeführten Beweisaufnahme seien sie sich nämlich darüber einig gewesen, daß die Kläger und die anderen Kinder der Beklagten Sondereigentum an den ihnen vorläufig zur Nutzung überlassenen Räumlichkeiten erhalten sollten, sobald die wirtschaftlichen Verhältnisse dies erlaubt hätten. Eine dahingehende bindende Verpflichtung der Beklagten sei allerdings nicht begründet worden, denn diese hätte der notariellen Beurkundung bedurft. Daß die Einigung nicht

im Vertrag erwähnt sei, spiele keine Rolle. Sie sei gleichwohl Vertragsinhalt im Sinne eines mit dem Vertrag verfolgten Zweckes geworden.

Da der der Vereinbarung vom 5. April 1960 zugrundegelegte Vertragszweck nicht erreicht worden sei, habe die Beklagte die ihr zugute gekommenen Leistungen der Kläger in vollem Umfang zurückzugewähren. Dabei könne den Klägern nicht entgegengehalten werden, daß sie nur eine geringe Miete und Pacht bezahlt hätten. Nichts spreche dafür, daß die Parteien das niedrige Entgelt im Hinblick auf die weiteren Leistungen der Kläger vereinbart hätten. Vielmehr müsse davon ausgegangen werden, daß die ausgemachten Nutzungsvergütungen von ihnen als angemessenes Entgelt für die überlassenen Räume angesehen worden seien. Die Beklagte habe nichts daran gehindert, die zusätzlichen Leistungen der Kläger als Miete oder Pacht auszuweisen, wenn sie das der Sache nach hätten sein sollen. Demgegenüber habe man aber Nutzungsentgelt und Zins- bzw. Tilgungszahlungen ausdrücklich voneinander getrennt.

II.

Diese Ausführungen bekämpft die Revision im Ergebnis mit Erfolg.

1. Das Berufungsurteil steht nicht im Einklang mit der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, gerade des erkennenden Senats. Danach haben vertragliche Ansprüche stets den Vorrang vor solchen aus ungerechtfertigter Bereicherung (BGHZ 48, 70, 75; 44, 321, 324; BGH NJW 1968, 245, 246; WM 1971, 276; 1968, 776; 1966, 369, 371).

Zu den in diesem Sinne vorrangigen Rechtsfolgen aus Vertragsverhältnissen gehören sowohl diejenigen, die auf die etwaige Ausfüllung einer Lücke im Vertrag durch ergänzende Vertragsauslegung zurückzuführen sind, als auch diejenigen, die sich aus der Anwendung der Grundsätze über den Wegfall und die Änderung der Geschäftsgrundlage ergeben (vgl. etwa BGH WM 1971, 276; 1966, 369; NJW 1968, 245 und das unveröffentlichte Urteil vom 10. Juli 1969 - VII ZR 184/67 -).

2. Beides kommt im vorliegenden Fall in Betracht.

a) Die Kläger haben die Leistungen, die sie mit der Klage zurückfordern, auf Grund der Vereinbarung mit der Beklagten vom 5. April 1960 erbracht, in der im einzelnen genau festgelegt ist, von welchen Schulden die Kläger die Beklagte freistellen sollten und wie das zu geschehen hat. Nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts ist nun aber der von den Klägern mit ihren über die geschuldete Miete und Pacht hinaus geleisteten Zahlungen verfolgte Zweck, das Sondereigentum an den ihnen überlassenen Räumen übertragen zu erhalten, weiterer Inhalt des von den Parteien geschlossenen gegenseitigen Vertrages geworden. Das war durchaus möglich, auch ohne daß die Beklagte eine dahingehende bindende, d.h. in der richtigen Form begründete Verpflichtung übernahm. Die Einigung der Vertragspartner über den Zweck der von den Klägern zu erbringenden Leistungen konnte ohne weiteres formlos zum Inhalt der getroffenen Vereinbarung gemacht werden.

Ist das aber geschehen - davon geht das Berufungsgericht aus -, dann richten sich die Folgen, wenn dieser Zweck nicht erreicht wird, in erster Linie nach dem von den Parteien geschlossenen Vertrag. Enthält dieser keine Bestimmung für den Fall, daß der Bestandteil der Vereinbarung bildende Zweck verfehlt wird, etwa weil man daran gar nicht gedacht hatte, so war zu prüfen, ob die insofern zutage getretene Lücke nicht nach den von der Rechtsprechung für eine ergänzende Vertragsauslegung entwickelten Grundsätzen (BGHZ 9, 273, 277 ff; 16, 71, 76; BGH NJW 1968, 245 und WM 1966, 369) geschlossen werden kann. Dabei wäre zu ermitteln, was die Partner bei vernünftiger Interessenabwägung nach Treu und Glauben für den nunmehr eingetretenen Fall vereinbart hätten.

Dafür kam hier keineswegs allein in Betracht, daß dann die Kläger ihre gesamten Leistungen hätten zurückfordern dürfen. Vielmehr ist es durchaus nicht ausgeschlossen, daß für diesen Fall die Parteien eine angemessene Erhöhung der auffallend niedrigen Pacht vorgesehen hätten, die von den Klägern für das von der Beklagten übernommene Friseurgeschäft zu zahlen war. Entgegen der in anderem Zusammenhang vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht haben die Parteien trotz der äußeren Trennung der Pacht und Miete für die von den Klägern genutzten Räume einerseits gegenüber den von ihnen zu erbringenden Zins- und Tilgungsleistungen andererseits sämtliche zwischen den Parteien bestehenden Vertragsverhältnisse eng miteinander verknüpft, wie die Ziffern VI und X der Vereinbarung vom 5. April 1960 zeigen. Dafür, daß die Beklagte, wenn sie selbst den gesamten Zinsen- und Tilgungsdienst für die auf dem Grundstück lastenden Hy-

potheken und Grundschulden wieder übernehmen mußte, möglicherweise eine höhere Pacht von den Klägern zu verlangen hätte, könnte ferner der vom Kläger zu 1 mit der Beklagten am 1. April 1969 geschlossene neue Pachtvertrag als Anhalt dienen, in dem dies tatsächlich vereinbart wurde. Freilich ist dabei die zwischenzeitliche allgemeine Teuerung und die damit verbundene Anhebung der Mieten für Geschäftsräume zu berücksichtigen. Es sind aber ohnehin alle Umstände des Falles zu würdigen, z.B. auch die in Ziffer XI der Vereinbarung vom 5. April 1960 getroffene Regelung, soweit sie sich zugunsten der Kläger ausgewirkt hat.

b) Selbst wenn eine ergänzende Vertragsauslegung zu einer interessengerechten Lösung nicht führen würde, so wäre noch zu fragen, ob nicht den veränderten Umständen durch eine Anpassung der von den Parteien getroffenen Vereinbarung nach den Grundsätzen über den Wegfall und die Änderung der Geschäftsgrundlage genügend Rechnung getragen werden kann. Eine Einigung über den Vertragszweck, wie sie das Berufungsgericht annimmt, läßt sich zwanglos auch als gemeinsame Vorstellung der Vertragspartner vom Eintritt eines Ereignisses werten, auf dem ihr Geschäftswille aufbaut (BGH WM 1971, 276). Damit wäre der Weg frei für die Anwendung der von der Rechtsprechung insofern entwickelten Grundsätze. Sie würden es ermöglichen, ebenfalls unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles den von den Parteien geschlossenen Vertrag an die sich aus dem Scheitern des von ihnen vorausgesetzten Vertragszweckes ergebenden neuen Verhältnisse in einer Weise anzupassen, die zu einem im Einklang mit Treu und Glauben zu bringenden

Ergebnis führt. Auch in diesem Zusammenhang kann die Verknüpfung der von den Klägern zu zahlenden Pacht und Miete mit den von ihnen nach der Vereinbarung vom 5. April 1960 außerdem noch zu erbringenden Leistungen eine Rolle spielen.

c) Erst in letzter Linie kommt ein Bereicherungsanspruch der Kläger nach § 812 Abs. 1 Satz 2 2. Fall BGB in Frage. Dabei ist zu beachten, daß ein solcher Anspruch allein auf Herausgabe dessen gerichtet ist, was dem Verpflichteten unter Berücksichtigung aller für ihn mit dem die Bereicherung auslösenden Vorgang verbundenen Vor- und Nachteile als Vermögensvermehrung bleibt (vgl. etwa BGH WM 1969, 1484, 1486; 1961, 1190, 1191 insoweit in BGHZ 35, 356 nicht abgedruckt). Einen Nachteil in diesem Sinne stellen regelmäßig auch Einbußen aus einer vom Bereicherungsschuldner gewährten Vorzugspacht oder -miete dar, die in innerem Zusammenhang mit der nach § 812 BGB auszugleichenden Leistung steht (BGH WM 1966, 65 insoweit in BGHZ 44, 321 nicht abgedruckt).

3. Die Entscheidung hängt, mag es sich um die ergänzende Vertragsauslegung oder die Beurteilung nach den Regeln über die Geschäftsgrundlage handeln, stets davon ab, daß alle Umstände des Einzelfalles umfassend gewürdigt werden. Das ist Sache des Tatrichters. Das Berufungsgericht hat unter den maßgeblichen rechtlichen Gesichtspunkten weder den Parteivortrag noch die von ihm bisher festgestellten Tatsachen gewertet. Das wird es nachzuholen haben.

III.

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben, soweit die Beklagte beschwert ist. In diesem Umfang ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Rietschel

Vogt

Finke

Girisch

Meise