

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 14/64

URTEIL

Verkündet am
20. Dezember 1965
Horn
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Fleischagenten Willi A [REDACTED] in K [REDACTED]-E [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten, An-
schlußberufungsklägers und Re-
visionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Straßenbahnoberschaffner i.R. Julius A [REDACTED],
in K [REDACTED]-R [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],
2. die Witwe Franziska S [REDACTED] geb. A [REDACTED], ebenda,

Beklagte, Berufungskläger, An-
schlußberufungsbeklagte und Re-
visionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED].

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Heimann-Trosien, Rietschel, Erbel, Hubert Meyer und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 18. Oktober 1963 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist der Sohn des Beklagten zu 1) (im folgenden nur der Beklagte genannt) und der Bruder der Beklagten zu 2) (im folgenden nur die Beklagte genannt). Der Beklagte und seine am 22. Dezember 1957 verstorbene, von ihm allein beerbte Ehefrau, die Mutter des Klägers, waren Eigentümer eines Hausgrundstücks in K[REDACTED]-R[REDACTED].

Der Kläger, der damals Metzger war, nahm nach der Währungsreform mit Einverständnis seiner Eltern im Keller- und im Erdgeschoß des Hauses Umbauten vor und betrieb in den Räumen seit dem 1. Juli 1948 eine Metzgerei. Bis Februar 1950

- 3 -

zahlte er seinen Eltern keine Miete, seitdem bis zum 31. Dezember 1953 monatlich 70 DM und von da an bis zum 30. Juni 1956 monatlich 78 DM. Durch Vertrag vom 1. Oktober 1956 wurde das Mietverhältnis bis zum 30. September 1961 verlängert und die monatliche Miete auf 150 DM festgesetzt. Der Kläger hatte seit dem 1. Juli 1956 alle von ihm gemieteten Räume des Hauses an seinen früheren Gesellen W. gleichfalls auf die Dauer von 5 Jahren untervermietet.

Die Eltern des Klägers hatten in einem miteinander geschlossenen Erbvertrag vom 19. Januar 1956 ihre 3 Kinder zu verschiedenen Teilen als Erben des Überlebenden eingesetzt und dem Kläger das Recht eingeräumt, das Hausgrundstück käuflich zu übernehmen. Jedoch setzten sie am 7. November 1956 ihre Tochter, die Beklagte, zur alleinigen Erbin des Überlebenden ein und übertrugen dieser ferner durch notariellen Vertrag vom selben Tage ihr Hausgrundstück; sie behielten sich die lebenslängliche unentgeltliche Nutznießung vor.

Nach Ablauf des fünfjährigen Mietvertrages verließ der Untermieter W. das Grundstück am 30. Juni 1961. Die Beklagten vermieteten einige Zeit später die Räume gegen eine monatliche Miete von 350 DM an eine Firma, die sich mit der Herstellung elektro-automatischer Steuerungen befaßt.

Der Kläger hat vorgetragen, er habe für den Umbau des Hauses über 35.000 DM aufgewandt. Dessen Wert sei dadurch erheblich gestiegen. Seine Eltern hätten ihm zugesagt, daß

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



er das Grundstück nach ihrem Tode allein erhalten solle. Nachdem sie es nun ihrer Tochter übertragen hätten, müßten die Beklagten ihn für die von ihm geschaffene Wertsteigerung durch Geldzahlung entschädigen.

Der Kläger hat zuletzt beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihm 12.000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Januar 1957 zu zahlen. Er hat erklärt, keine weiteren Ansprüche mehr erheben zu wollen.

Die Beklagten haben geltend gemacht: Man habe dem Kläger dadurch, daß man ihm das Haus zur Einrichtung einer Metzgerei zur Verfügung gestellt habe, zu einer Existenzgrundlage verhelfen wollen. Es sei nicht die Rede davon gewesen, ihm dafür eine Entschädigung zu zahlen oder ihm das Grundstück allein zuzuwenden. Die Aufwendungen des Klägers seien ausreichend dadurch abgegolten, daß er zunächst keine und später nur eine geringe Miete gezahlt habe. Ferner hätten sie nach dem Auszug des Untermieters W. Kosten in Höhe von 15.556,69 DM aufwenden müssen, um die Räume wieder in einen Zustand zu versetzen, der eine weitere Vermietung ermöglicht habe. Die Räume hätten nicht mehr zum Betrieb einer Metzgerei vermietet werden können.

Das Landgericht hat unter Abweisung der Klage im übrigen beide Beklagte als Gesamtschuldner verurteilt, dem Kläger 2.000 DM nebst Zinsen zu zahlen, sowie die Beklagte zur Zahlung weiterer 4.000 DM nebst Zinsen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen und

auf die der Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageantrag weiter. Die Beklagten bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, ein Anspruch des Klägers aus § 951 BGB komme nicht in Betracht, weil das Eigentum an den eingebauten Sachen unmittelbar unter Ausschluß eines Zwischenerwerbs des Klägers von den von diesem beauftragten Bauunternehmern auf die Grundstückseigentümer übergegangen sei.

Hiergegen bestehen Bedenken (vgl. dazu RGZ 130, 310, 312). Es braucht darauf aber nicht weiter eingegangen zu werden; denn das Berufungsgericht wendet auf den Klageanspruch die §§ 812 ff BGB an, deren Voraussetzungen auch bei Vergütungsansprüchen aus § 951 BGB gegeben sein müssen (BGHZ 17, 236, 238; 35, 356, 359; 41, 272). Abgesehen davon können Aufwendungen für bezahlte Löhne und eigene Arbeitsleistungen nicht über § 951, sondern nur über die §§ 812 ff BGB erstattet verlangt werden. Die Nichtanwendung des § 951 BGB beschwert den Kläger daher nicht

II.

Das Berufungsgericht hat nicht erörtert, welcher Fall des § 812 hier in Betracht kommt.

Der Kläger hat geltend gemacht, er habe mit seinen Eltern vereinbart, daß er das Haus umbauen werde und es nach ihrem Tode "erben" solle. Das Berufungsgericht ist dem gefolgt, wie aus seinen Ausführungen Seite 22 des Urteils zu entnehmen ist. Es hat dort festgestellt, die Eltern des Klägers seien zunächst bereit gewesen, ihm als Anerkennung für seine Aufwendungen das Grundstück im Wege des Erbgangs zuzuwenden. Das steht in Einklang mit dem Erbvertrag der Eltern vom 19. Januar 1956 und dem Entwurf eines Mietvertrages vom 1. Juli 1956, in dem es ausdrücklich heißt, daß der Kläger nach dem Tode seiner Eltern "sowieso Eigentümer des Hauses" werde.

Es muß daher nach den bisherigen Feststellungen davon ausgegangen werden, daß der Kläger die Umbauten in der Erwartung vorgenommen hat, das Grundstück werde ihm später zufallen, und daß seine Eltern das erkannt und sich damit mindestens stillschweigend einverstanden erklärt haben. Das genügt zur Anwendung des § 812 Abs. 1 Satz 2 zweiter Fall (vgl. dazu das zur Veröffentlichung in der Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofs bestimmte Urteil des erkennenden Senats vom 29. November 1965 [VII ZR 214/63]).

Der mit den Leistungen des Klägers bezweckte Erfolg, der Übergang des Grundstücks auf ihn, ist nicht eingetreten, weil seine Eltern dieses im November 1956 der Beklagten übertragen haben. Dadurch wurde der Bereicherungsanspruch des Klägers ausgelöst.

III.

Der Beklagte hat sich darauf berufen, daß seine etwaige Bereicherung jedenfalls durch die Übertragung des Grund-

stücks auf seine Tochter weggefallen sei. Das Berufungsgericht ist dem nicht gefolgt mit dem Hinweis, daß er die lebenslängliche unentgeltliche Nutznießung behalten habe (BU 11). Dagegen bestehen keine rechtlichen Bedenken; der Kläger ist dadurch auch nicht beschwert.

Soweit es sich um die Beklagte handelt, ist das Berufungsgericht der Auffassung, sie habe eine Rechtsstellung erlangt, die es ihr ermögliche, die Bereicherung später zu nutzen. Es kann dahinstehen, ob diese Begründung zu billigen ist. Jedenfalls ist die Haftung der Beklagten aus einer Vermögensübernahme (§ 419 BGB) nach den bisherigen Feststellungen nicht ausgeschlossen. Der Ansicht des Berufungsgerichts, diese Bestimmung sei "nicht ohne weiteres" anwendbar, weil die Beklagte zu Ausgleichszahlungen an den Kläger und den anderen Bruder verpflichtet und ihrem Vater die Nutznießung verblieben sei, ist nicht beizutreten. Einer Haftung aus § 419 BGB steht nicht entgegen, daß der Vermögensübernehmer, wie es die Regel ist, Gegenleistungen an den Veräußerer oder an dritte Personen zu bewirken hat (vgl. BGHZ 33, 123).

Das Revisionsgericht muß daher davon ausgehen, daß das klagabweisende Urteil des Berufungsgerichts aus solchen Erwägungen gegenüber keinem der beiden Beklagten aufrechterhalten werden kann.

IV.

Der Bereicherungsanspruch wegen Nichteintritts des mit einer Leistung bezweckten Erfolgs (§ 812 Abs. 2 Satz 2 zweiter Fall) ist nach dem Zeitpunkt zu berechnen,

in dem feststeht, daß der Erfolg nicht eintritt (BGHZ 35, 356).

1. Das Berufungsgericht legt anscheinend den Zeitpunkt der Erstattung des Gutachtens durch den Sachverständigen Philippson (Mai 1960) oder den der letzten mündlichen Verhandlung vor ihm zugrunde, worauf das Wort "heute" S. 21 des angefochtenen Urteils hindeuten könnte.

Das ist fehlerhaft. Nach dem bisherigen Sach- und Streitstand wird davon auszugehen sein, daß sich der Nichteintritt des bezweckten Erfolges am 7. November 1956 herausgestellt hat, als die Eltern das Grundstück ihrer Tochter übertrugen. Es hätte daher ermittelt werden müssen, um welchen Betrag zu dieser Zeit der Verkehrswert des Grundstücks durch die vom Kläger durchgeführten Umbauten erhöht war.

Da Feststellungen hierzu fehlen, muß das Urteil schon aus diesem Grunde aufgehoben werden.

2. Nach seinem Vortrag hat der Kläger die Umbauten im wesentlichen zwischen 1950 und 1956 vorgenommen. Er hat aber auch Angebote und Rechnungen aus den Jahren 1957 und 1960 vorgelegt. Sollte er seinen Anspruch auch hierauf stützen, so wird zu prüfen sein, unter welchem rechtlichen Gesichtspunkt das möglich ist.

3. Der Sachverständige hat die Werterhöhung des Grundstücks verschieden beurteilt, je nach dem ob dieses weiter als Metzgerei oder in anderer Weise benutzt werde.

Das Berufungsgericht hat verschiedene Gründe angeführt, die gegen eine Weiterverwendung der Räume für einen Metzgereibetrieb sprechen könnten, hat aber entscheidend darauf abgestellt, daß sich die Beklagten frei hätten entschließen können, zu welchem Verwendungszweck sie die Räume nach dem Auszug von Weber im Sommer 1961 vermieten wollten.

Auch gegen diese Ausführungen bestehen rechtliche Bedenken. Maßgebend ist die objektive Wertsteigerung, die im November 1956 bestanden hat (vgl. dazu BGH in NJW 1962, 2293). Es kommt also allein darauf an, zu welcher Nutzung das Grundstück im November 1956 geeignet war und wie es im Hinblick darauf allgemein bewertet wurde. Für die Ermittlung des Wertzuwachses zu diesem Zeitpunkt können allerdings auch Erkenntnisse über die Verwendbarkeit der Räume von Bedeutung sein, die aus späterer Sicht, insbesondere nach dem Auszug von Weber im Jahre 1961 gewonnen worden sind. Dem Kläger ist es unbenommen, bei der neuen Verhandlung auf in diesem Zusammenhang früher gestellte Beweis- anträge zurückzukommen. Es kann insbesondere auch auf eine Auskunft des Gewerbeaufsichtsamts ankommen.

V.

Das Berufungsgericht hat die Höhe der Aufwendungen des Klägers für die Umbauten berechnet. Nach seiner Ansicht spielte andererseits eine entscheidende Rolle, daß der Kläger vom 1. Juli 1948 bis zum 30. Juni 1961 zunächst keine und dann eine zu geringe Miete bezahlt habe. Es hat die angemessene Miete für diese Zeit ermittelt und dem Kläger den Unterschied von 21.632.- DM auf seinen Bereicherungsanspruch angerechnet.

1. Auf die Höhe der Aufwendungen kommt es nicht entscheidend an. Bei Bereicherungsansprüchen ist, entgegen der Meinung des Berufungsgerichts, in erster Linie die Bereicherung des Empfängers maßgebend, diese ist nicht durch den Verlust des Leistenden begrenzt (BGHZ 17, 236; 36, 232).

2. Bei Feststellung des Umfangs einer Bereicherung sind zwar Vorteile und Nachteile, die mit dem Bereicherungsvorgang in ursächlichem Zusammenhang stehen, gegeneinander auszugleichen (vgl. BGHZ 9, 333 und das bereits erwähnte Urteil des Senats vom 29. November 1965). Auch hierbei ist auf den Zeitpunkt abzustellen, für den die Bereicherung zu berechnen ist, also auf den November 1965.

a) Die Revision rügt mit Recht, daß das Berufungsgericht das Erfordernis des ursächlichen Zusammenhangs für diese Zeit nicht hinreichend beachtet hat. Es hat den Beklagten Verluste infolge der Zahlung einer zu geringen Miete durch den Kläger ab 1. Juli 1948 gutgeschrieben, ohne zu prüfen, ob der Kläger nicht etwa nur, wie er behauptet hat, infolge eines familiären Entgegenkommens seiner Eltern die geringe Miete zu zahlen brauchte. Das kann insbesondere dann der Fall gewesen sein, wenn eine Einigung über den Zweck der Aufwendungen des Klägers für den Umbau des Hauses erst im Jahre 1954 erfolgt sein sollte, wie die Beklagten S. 8 ihres Schriftsatzes vom 4. November 1957 vorgetragen haben. Eine ihm von seinen Eltern mit Rücksicht auf die nahen verwandtschaftlichen Beziehungen gewährte Vergünstigung bei Bemessung der Miethöhe mußte dem Kläger erhalten bleiben.

b) Den Beklagten stehen ferner die Nutzungen nicht zu, die auf die vom Kläger geschaffene Werterhöhung für die Zeit bis zum 7. November 1956 entfallen. (vgl. auch dazu das Urteil des Senats BGHZ 35, 356, 362). Die vom V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs für den Fall des § 951 BGB vertretene abweichende Ansicht (LM Nr. 16 zu § 951 BGB) teilt der Senat, wie gleichfalls in dem vorerwähnten Urteil angeführt ist, für Ansprüche aus § 812 Abs. 1 Satz 2 zweiter Fall nicht.

3. Für die Zeit nach Eintritt des Bereicherungsfalles (7. November 1956) ist grundsätzlich der Mietvertrag vom 1. Oktober 1956 zwischen dem Kläger und seinen Eltern maßgebend. Dieser kann nicht ohne weiteres beiseite geschoben werden; er ist bis 1961 fortgesetzt worden, kein Vertragsteil hat ihn vorher gekündigt. Soweit die vertragliche Regelung reicht, entfällt eine Beurteilung nach Bereicherungsgrundsätzen (vgl. das bereits erwähnte Urteil des Senats vom 29. November 1965).

Trotzdem hat das Berufungsgericht den Beklagten im Ergebnis zu Recht Nutzungsverluste auch für diesen Zeitraum gutgeschrieben.

a) Die Beteiligten gingen, wie bereits erörtert, bei Beginn des Mietverhältnisses davon aus, daß der Kläger später das Grundstück erhalten und wegen seiner Aufwendungen keinen Bereicherungsanspruch stellen werde.

Es liegt auf der Hand, daß die Höhe der Miete dem angepaßt wurde. Die Voraussetzungen, von denen man damals ausging, sind aber nicht eingetreten. Die Eltern haben das Grundstück ihrer Tochter übertragen, und der Kläger hat seinen Anspruch auf Wertersatz eingeklagt. Dieser Fall hätte nach dem Zweck, der mit dem Vertrag verfolgt wurde, einer Regelung bedurft. Der Vertrag enthält daher eine Lücke, die der Tatrichter in Anwendung des § 157 BGB schließen konnte und mußte.

b) Die Lückenausfüllung hat nach objektiven Maßstäben zu erfolgen. Es ist dabei zu prüfen, was die Beteiligten für den nunmehr eingetretenen Fall nach den Geboten von Treu und Glauben vereinbart haben würden (BGHZ 16,71,76). Bei Berücksichtigung dieser Grundsätze ist es zu billigen, daß das Berufungsgericht dem Kläger vom Eintritt des Bereicherungsfalles an eine angemessene Miete in Rechnung gestellt hat. Die Gründe, die zu der dem Kläger von seinen Eltern gewährten Vergünstigung geführt hatten, sind von diesem Zeitpunkt an entfallen. Es würde Treu und Glauben widersprechen, ihn trotzdem im Genuß der Vorteile zu belassen, die ihm unter anderen Voraussetzungen gewährt worden waren. Der Kläger selbst durfte sich solchen Erwägungen bei objektiver Würdigung der Umstände nach Treu und Glauben nicht verschließen.

c) Bei Berechnung der angemessenen Miete für die Zeit seit dem 7. November 1956 ist im Gegensatz zu der Rechtslage bis zu diesem Zeitpunkt auch die Werterhöhung zu berücksichtigen, die durch die Umbauten des Klägers ge-

schaffen worden ist. Deren Nutzung stand von da an allein den Beklagten zu, die anderseits dem Kläger dafür eine entsprechende Entschädigung schuldeten.

Um die sich hiernach zugunsten der Beklagten ergebenden Beträge ist zwar ihre Bereicherung nicht ohne weiteres gemindert; sie konnten aber mit dem Anspruch auf Nachzahlung der angemessenen Miete aufrechnen.

Es bedarf daher zur Zeit keiner Erörterung, ob, wenn etwa die neue Verhandlung ergeben sollte, daß aus tatsächlichen Gründen eine ergänzende Vertragsauslegung nicht in Betracht kommt, eine Anrechnung und Ausgleich unmittelbar nach Bereicherungsgrundsätzen möglich und geboten ist.

Gegen die Angemessenheit des vom Berufungsgericht für die Jahre 1956 bis 1961 angenommenen Mietsatzes von 340.-- DM monatlich hat die Revision nichts vorgetragen.

VI.

Das Berufungsgericht hat ferner den Beklagten für von ihnen aufgewandte Instandsetzungskosten einen Betrag von 15.556,69 DM gutgebracht. Auch damit läßt sich aber das angefochtene Urteil nicht aufrechterhalten.

1. Die Revision rügt zwar ohne Erfolg, diese angeblichen Instandsetzungskosten könnten nicht abgezogen werden, weil der Bereicherungsvorgang schon abgeschlossen

gewesen sei und es sich allenfalls um Ansprüche aus dem Mietvertrag handele, die "in dieser Form nicht geltend gemacht worden seien".

Aus dem Vorbringen der Beklagten ist eindeutig zu entnehmen, daß sieh sich auf diese Kosten zur Abwehr des Klageanspruchs berufen wollen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sie rechtlich gehindert sein sollten, zu diesem Zweck mit dem von ihnen geltend gemachten, wenn auch erst später im Jahre 1961 entstandenen Schadensersatzanspruch aus dem Mietvertrag aufzurechnen.

2. Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts reichen aber nicht aus, um einen Gegenanspruch der Beklagten in der vorbezeichneten Höhe zu rechtfertigen.

a) Der Kläger hat geltend gemacht, der Untermieter W■■■■ habe die Räume in ordentlichem Zustand verlassen, es sei allgemein üblich, daß vor einer neuen Vermietung Instandsetzungsarbeiten auf Kosten des Vermieters oder des neuen Mieters durchgeführt würden. Das Berufungsgericht hat dieses Vorbringen des Klägers als verfehlt bezeichnet, weil nach dem Gutachten Cyliax und den vorgelegten Unterlagen nicht eine normale Instandsetzung wegen gewöhnlicher Abnutzung der Mieträume erfolgt sei. Die von den Beklagten ausgeführten Instandsetzungsarbeiten seien vielmehr solche gewesen, die die Räume erst wieder in einen vermietbaren Zustand hätten versetzen sollen. W■■■■ habe bei Entfernung von Inventarteilen die Räume nicht unerheblich beschädigt.

b) Damit ist das Berufungsgericht dem Sachvortrag des Klägers nicht gerecht geworden.

Die Revision rügt mit Recht, der Kläger habe zahlreiche ins einzelne gehende Angriffe gegen das Gutachten Cyliax gerichtet. Auf diese ist das Berufungsgericht überhaupt nicht eingegangen. Das war bei der Höhe des von den Beklagten geltendgemachten Schadensersatzanspruchs unerlässlich. Insbesondere hat es nicht die naheliegende Möglichkeit erwogen, daß die Instandsetzungsarbeiten wenigstens zu einem mehr oder weniger erheblichen Teil zur Beseitigung der gewöhnlichen Abnutzung dienten und insoweit keinen Schadensersatzanspruch der Beklagten zu begründen geeignet waren. Übrigens hält das Gutachten Cyliax, um die Räume für eine neue Vermittlung zu gewerblichen Zwecken instandzusetzen, einen Kostenaufwand von 10.500.-- DM für ausreichend.

3. Der Sachverhalt bedarf daher auch in dieser Hinsicht weiterer Klärung.

VII.

Nach alledem fehlt es an eindeutigen, rechtsirrtumsfreien Feststellungen, die dem Revisionsgericht eine eigene abschließende Entscheidung ganz oder zum Teil ermöglichen könnten.

Das angefochtene Urteil ist daher in vollem Umfange aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird auch über die Kosten der Revision zu befinden haben.

Heimann-Trosien

Rietschel

Erbel

Meyer

Finke