BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 43/02

Verkündet am:
5. Oktober 2005
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 2

a) Zur Berechnung des Bereicherungsanspruchs des Mieters, wenn der Vermieter infolge vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses früher als vorgesehen in den Genuss des durch Investitionen des Mieters erhöhten Ertragswerts gelangt (Fortführung der Senatsurteile vom 8. November 1995 - XII ZR 202/94 - WM 1996, 1265 ff. und vom 25. Oktober 2000 - XII ZR 136/98 - NJW-RR 2001, 727 [red. Leitsatz]).

b) Eine Bereicherung des Vermieters liegt auch dann vor, wenn eine Weitervermietung zu einem höheren Mietzins wegen von ihm zu vertretender Mängel nicht möglich ist.

c) Bei einem Vermieterwechsel ist nicht derjenige Bereicherungsschuldner, der im Zeitpunkt der Vornahme der Investitionen Vermieter war, sondern der neue Vermieter, der die Mietsache vorzeitig zurückerhält. Dies gilt bei einer Grundstücksveräußerung auch dann, wenn der ursprüngliche Vermieter mit Rücksicht auf die wertsteigernden Investitionen des Mieters einen höheren Veräußerungserlös erzielt hat.

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2005 - XII ZR 43/02 - OLG Koblenz
LG Mainz

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Sprick, Fuchs, Dr. Ahlt und Dose

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 18. Januar 2002 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage auf die Berufung der Beklagten wegen eines Teilbetrages von 238.585,77 € (466.633,20 DM) nebst 4 % Zinsen seit dem 20. Januar 1996 unter Abänderung des Urteils der 1. Zivilkammer des Landgerichts Mainz vom 11. Januar 2001 abgewiesen und die Anschlussberufung der Klägerin wegen des weiteren Zinsanspruchs gemäß Buchstaben a) - m) der Ziffer 1 ihrer Klageerweiterung vom 28. September 2001 zurückgewiesen wurde.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über gegenseitige Ansprüche aus einem gewerblichen Mietvertrag über den Gewölbekeller unter dem Hotel "S. " in M. , F. straße ..., den der Rechtsvorgänger der Beklagten mit schriftlichem Vertrag vom 24. Juni 1983 für die Zeit vom 1. Juli 1983 bis 1. Juli 2003

zum Betrieb einer Gaststätte (Weinkeller) zu einem monatlichen Mietzins von 10.000 DM zuzüglich Mehrwertsteuer - mit Indexanpassungsklausel - an die Klägerin vermietet hatte.

2 Die Klägerin verlangt wegen von ihr durchgeführter Umbaumaßnahmen Ausgleich einer angeblichen Wertsteigerung des Objekts in Höhe von 1.054.852,40 DM sowie Wertersatz für zurückgelassene Gegenstände in Höhe von 251.818,53 DM, während die Beklagte widerklagend von der Klägerin einbehaltenen Mietzins sowie Schadensersatz verlangt.

3 Mit Zustimmung des Rechtsvorgängers der Beklagten, der den Gewölbekeller vor Vertragsbeginn als Lager und Verkaufsraum für seinen Handel mit antiken Möbeln genutzt hatte, nahm die Klägerin umfangreiche Umbauten für ihren Restaurantbetrieb vor und versah die Räume im Bereich der über 600 m² großen Hauptnutzfläche mit Einrichtungen und Dekorationsobjekten. Insoweit sah der Mietvertrag vor, dass "wegen der Bauinvestitionen" bis Ende 1983 keine Miete, für 1984 nur 5.000 DM netto und für das erste Halbjahr 1985 nur 6.000 DM netto monatlich zu zahlen waren.

4 In Bezug auf "Veränderungen an und in der Mietsache" bestimmt § 13 des Mietvertrages:

> "Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter anzubieten... Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten."

5 1990 geriet die Klägerin in finanzielle Schwierigkeiten. Die Beklagte, die zwischenzeitlich Eigentümerin des Grundstücks und damit Vermieterin gewor-

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

den war, erließ der Klägerin daraufhin gemäß schriftlicher Vereinbarung vom 28. Mai 1990 "zur Abwendung des Konkurses und im Rahmen eines außergerichtlichen Vergleiches" 65 % der bis dahin rückständigen Mietforderung von knapp 50.000 DM.

6 Mit Schreiben vom 17. September 1992 forderte die Klägerin die Beklagte unter Bezugnahme auf vorausgegangene Gespräche auf, unverzüglich die zugesagte Sanierung des Hofes in Auftrag zu geben, dessen Zustand offensichtlich die Ursache der inzwischen aufgetretenen gravierenden Durchfeuchtung des Gewölbekellers sei. Zugleich kündigte sie an, die Miete wegen dieser Feuchtigkeitserscheinungen ab Oktober 1992 zu mindern. In der Folgezeit zahlte sie monatlich nur noch einen Teil des vereinbarten Mietzinses und ab November 1994 nichts mehr.

7 Zugleich entwickelte sich der Streit der Parteien unter anderem wie folgt:

8 Mit Schreiben vom 22. Februar 1993 verlangte der Gesellschafter S. der Beklagten Nachzahlung der als Minderung einbehaltenen Beträge. Er teilte der Klägerin mit, dass der bereits Anfang 1992 erteilte Sanierungsauftrag wegen Überlastung des beauftragten Unternehmens erst zum Jahresende ausgeführt werden könne, und versicherte ihr, dass der Beklagten sehr daran gelegen sei, "die Ursache der in Ihren Räumen aufgetretenen Feuchtigkeit schnellstmöglich zu beseitigen."

9 Im Oktober 1993 bot die Klägerin der Beklagten an, gemeinsam ein Sachverständigengutachten über den Zustand des Gewölbekellers erstellen zu lassen. Nachdem die Beklagte darauf nicht reagierte, leitete die Klägerin im Februar 1994 ein selbständiges Beweissicherungsverfahren ein, in dessen Verlauf der Sachverständige L. erhebliche Feuchtigkeits- und Nässeeinbrüche sowie als deren Ursache eine fehlende vertikale und horizontale Abdichtung

gegenüber dem hohen und stark salzbelasteten Grundwasserstand feststellte. Er bezifferte den Aufwand für eine Sanierung auf rund 285.000 DM; ein vollständiger Feuchteabschluss könne indes nur durch eine Neubaumaßnahme erreicht werden.

10 Nach Eingang des Gutachtens forderte die Klägerin die Beklagte mit Anwaltsschreiben vom 12. Oktober 1994 erfolglos zur Sanierung auf und kündigte das Mietverhältnis über den Gewölbekeller sodann mit Anwaltsschreiben vom 27. Februar 1995 fristlos zum 1. Juni 1995.

11 Nach einer Betriebsbesichtigung am 11. April 1995 forderte das Ordnungsamt der Stadt M. die Klägerin unter dem 8. Mai 1995 auf, zur Vermeidung eines Bußgeldverfahrens unverzüglich Maßnahmen gegen das Herabfallen gelöster Teile des Farbanstrichs der Küche und von Fugenmörtel aus der Gewölbedecke zu ergreifen.

12 Ab Juni 1995 verwehrte die Beklagte der Klägerin den Zutritt zu den Mieträumen und verweigerte die Herausgabe der Klägerin gehörender Einrichtungsgegenstände unter Hinweis auf ihr Vermieterpfand- und Zurückbehaltungsrecht wegen rückständiger Mietzinsforderungen.

13 Mit Anwaltsschreiben vom 19. Februar 1996 erklärte die Beklagte, die Kücheneinrichtung und Theke würden freigegeben und seien bis 4. März 1996 auszubauen und zu entfernen, andernfalls sie freihändig ohne Haftung für Schäden beim Ausbau verwertet würden. Eine Bitte der Klägerin um Verlängerung der Frist lehnte sie wegen termingebundener Arbeiten zur Neueröffnung des Lokals ab.

14 Nach Durchführung von Sanierungs- und Umbauarbeiten wurde das Kellerlokal im September/Oktober 1996 neu eröffnet. Die Parteien streiten darüber,

welche Teile der von der Klägerin zurückgelassenen Einrichtung und Dekoration dabei bis zur endgültigen Schließung des Lokals im Mai 2000 weiterverwendet wurden, welche ausgelagert worden waren und welche jetzt nicht mehr vorhanden sind.

15 Nach Einholung mehrerer Gutachten hat das Landgericht der Klage auf Ausgleich der Wertsteigerung in Höhe des in erster Instanz beantragten Betrages von 904.852,40 DM stattgegeben. Ferner hat es dem Hilfsantrag, als Ersatz für das mit dem Hauptantrag herausverlangte Inventar 437.845 DM zu zahlen, in Höhe von 150.000 DM sowie der Widerklage auf rückständigen Mietzins in Höhe von 104.730,50 DM stattgegeben und Klage und Widerklage im übrigen abgewiesen.

16 Die Berufung der Beklagten, mit der sie ihren Antrag auf vollständige Abweisung der Klage weiterverfolgte und ihre Widerklageforderung um weitere 146.588,03 DM erhöhte, hatte weitgehend Erfolg. Hingegen führte die Anschlussberufung der Klägerin, mit der diese ihren Antrag auf Abweisung der Widerklage weiterverfolgte und ihre Klage um weitere 367.519,60 DM erhöhte, lediglich zur Erhöhung des ihr auf den Hilfsantrag zugesprochenen Betrages um 8.820 DM. Das Oberlandesgericht hat das Urteil des Landgerichts abgeändert, der Klägerin 81.203,38 € (158.820 DM) nebst Zinsen und der Beklagten auf ihre Widerklage 53.547,85 € (104.730,50 DM) nebst Zinsen zugesprochen und im übrigen die Klage und die Widerklage unter Zurückweisung der weitergehenden Rechtsmittel der Parteien abgewiesen.

17 Dagegen richtet sich, soweit zu ihrem Nachteil entschieden wurde, die Revision der Klägerin, die der Senat nur wegen eines Teilbetrages des Klageantrages zu 1 (Ausgleich für Wertsteigerung) in Höhe von 238.585,77 € (466.633,20 DM) nebst 4 % Zinsen seit dem 20. Januar 1996 sowie hinsichtlich

weiterer Zinsansprüche angenommen hat. Der Klageantrag zu 2 (Herausgabe von bzw. Wertersatz für Einrichtungsgegenstände) ist daher auch im Umfang seiner Abweisung nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens. Gleiches gilt, soweit die Klägerin mit ihrer Revision auch ihre Verurteilung - auf die Widerklage der Beklagten - zu 104.730,50 DM angegriffen hat. Auch insoweit ist durch Nichtannahme der Revision Rechtskraft eingetreten.

Entscheidungsgründe:

I. (Ausgleich für Wertsteigerung)

18 Das Berufungsgericht lässt dahinstehen, ob ein Anspruch der Klägerin auf Ausgleich einer durch ihre Umbaumaßnahmen bewirkten Wertsteigerung des Mietobjekts aus dem Gesichtspunkt des Ersatzes notweniger Verwendungen (§ 547 BGB a.F.), der Entschädigung für ein abgewendetes Wegnahmerecht des Mieters (§ 547 a BGB a.F.) oder der ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 BGB) gestützt werden könne. Jedenfalls verneint es einen entsprechenden Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte mit zweifacher Begründung schon dem Grunde nach:

19 1. Zum einen könnten sich derartige Ansprüche nur gegen den Rechtsvorgänger der Beklagten, nicht aber gegen diese selbst richten. Denn sämtliche Investitionen seien zu einer Zeit vorgenommen worden, als der ursprüngliche Vermieter noch Eigentümer des Grundstücks gewesen sei. Ansprüche aus §§ 547, 547 a BGB a.F. entstünden aber bei Vornahme der Verwendungen und richteten sich gegen den jeweiligen Vermieter; für vor dem Eigentumswechsel entstandene Verpflichtungen hafte der nach § 571 BGB a.F. auf Vermieterseite in das Mietverhältnis eintretende Grundstückserwerber ebenso wenig, wie an-

dererseits vor dem Eigentumswechsel fällig gewordene Ansprüche gegen den Mieter auf ihn übergingen. Gleiches gelte für einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung, denn durch wertsteigernde Investitionen sei allein der bereichert, der bei Eintritt der Wertsteigerung Eigentümer des Grundstücks sei. Dies müsse hier um so mehr gelten, als die Beklagte das Objekt - unstreitig - "mit der Wertsteigerung" gekauft und bezahlt habe.

20 2. Zum anderen sei der Gewölbekeller nach dem eigenen Vortrag der Klägerin wegen der Feuchtigkeitserscheinungen für den Betrieb einer gehobenen Gaststätte ohnehin unbrauchbar, so dass Investitionen im Hinblick auf eine solche Verwendung schon deshalb nicht zu einer Wertsteigerung führen könnten.

21 3. Beides hält der rechtlichen Prüfung und den Angriffen der Revision nicht stand und erweist sich auch nicht aus anderen Gründen - etwa: Verjährung - als richtig:

22 a) Richtig ist zwar, dass sich Ansprüche des Mieters wegen Verwendungen auf die Mietsache, soweit sie auf § 547 Abs. 1 BGB a.F. gestützt werden und nicht nur als Bereicherungsansprüche gegeben sind, grundsätzlich im Zeitpunkt der Vornahme der Verwendungen entstehen (BGHZ 5, 197, 199) und sich nicht gegen den (neuen) Vermieter richten, der erst nach deren Vornahme in das Mietverhältnis eintritt. Dies kann jedoch letztlich dahinstehen, da die Klägerin - wie auch das Berufungsgericht annimmt und was von der Revision nicht angegriffen wird - jedenfalls die Voraussetzungen des § 547 Abs. 1 BGB a.F. (notwendige Verwendungen) nicht hinreichend dargelegt hat. Gleiches gilt für einen Anspruch aus § 547 Abs. 2 BGB a.F. (sonstige Verwendungen) in Verbindung mit den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Die Revision führt zwar bei ihrer Rüge verletzter Vorschriften des materiellen Rechts

auch die §§ 667 ff. BGB an, führt demgegenüber aber im einzelnen aus, für eine Geschäftsführung ohne Auftrag ergäben sich keine Anhaltspunkte. Dem ist schon deshalb zuzustimmen, weil die Klägerin die Investitionen im Interesse ihres eigenen Betriebs vornahm und ein Fremdgeschäftsführungswille daher fern liegt.

23 b) Hingegen entsteht der Anspruch auf angemessene Entschädigung bei Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters (§ 547 a BGB) entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts erst, wenn der Vermieter erklärt, dass er die Wegnahme abwenden will (BGH, Urteil vom 14. Oktober 1987 - VIII ZR 246/86 - NJW 1988, 705 f.). Auch dies kann jedoch dahinstehen, weil die Ansprüche der Klägerin, soweit sie Einrichtungen überhaupt wegnehmen konnte und wollte, diese aber gemäß § 13 des Mietvertrages von der Beklagten übernommen wurden, Gegenstand ihres Antrages zu 2 waren und bereits mit den der Klägerin auf ihren Hilfsantrag nunmehr rechtskräftig zugesprochenen 158.200 DM abgegolten sind. Mit dem hier zunächst zu beurteilenden Zahlungsantrag zu 1 verlangte die Klägerin hingegen einen Ausgleich für ihre Investitionen in Gestalt des Umbaus des Gewölbekellers; insoweit schied eine Wegnahme schon wegen der erheblichen Kosten der dann vom Mieter geschuldeten Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ersichtlich aus.

24 c) In Betracht kommt vielmehr allein ein Anspruch der Klägerin aus § 812 BGB (Bereicherung auf sonstige Weise) i.V. mit § 818 Abs. 2 BGB, nämlich unter dem Gesichtspunkt, dass die Beklagte als Vermieterin vorzeitig, und zwar infolge der fristlosen Kündigung der Beklagten schon zum 1. Juni 1995 und nicht erst mit Ablauf der vertraglich vorgesehenen Mietzeit zum 1. Juli 2003, in den Genuss der wertsteigernden Investitionen der Klägerin gekommen ist (vgl. Senatsurteile vom 8. November 1995 - XII ZR 202/94 - WM 1996, 1265 ff. und vom 25. Oktober 2000 - XII ZR 136/98 - NJW-RR 2001, 727 [red. Leitsatz]).

25 Daraus folgt - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - zugleich, dass die Beklagte Bereicherungsschuldnerin ist, auch wenn die wertsteigernden Aufwendungen, die der Bereicherung zugrunde liegen, bereits zu einer Zeit vorgenommen wurden, als der ursprüngliche Vermieter noch Eigentümer des Grundstücks war. Denn der Umfang der Bereicherung richtet sich nicht nach der Höhe der Aufwendungen des Mieters und besteht auch nicht im Zeitwert der Investitionen oder der Verkehrswertsteigerung des Mietobjekts bei Rückgabe - und erst recht nicht zu einem früheren Zeitpunkt -, sondern allein in der Erhöhung des Ertragswerts, soweit der Vermieter diesen früher als vertraglich vorgesehen durch anderweitige Vermietung zu einem höheren Mietzins realisieren kann (vgl. Senatsurteil vom 8. November 1995 aaO S. 1266; Gerber/Eckert, Gewerbliches Mietrecht, 5. Aufl. Rdn. 243 m.N.; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl. Rdn. 1168). Um eine derartige Möglichkeit ist der Voreigentümer, der die Nutzung zum vertraglich vereinbarten Mietzins der Klägerin bis zum Eigentumsübergang gewähren musste und gewährt hat, nicht bereichert worden. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Beklagte ihm möglicherweise wegen der Investitionen der Klägerin einen höheren Kaufpreis gezahlt hat; dies wäre das Entgelt dafür, dass nach dem Ende der Vertragslaufzeit eine etwa noch vorhandene Ertragswertsteigerung ihr zugute kommt und nicht dem Verkäufer. Denn ohne den Eigentumswechsel hätte sie diesem ab 1. Juli 2003 nicht ohne rechtlichen Grund - und folglich entschädigungslos - zugestanden; die Klägerin hätte ihre Investitionen bis dahin wie vorgesehen amortisieren können.

26 d) Zu Recht greift die Revision auch die Ansicht des Berufungsgerichts an, durch den Umbau zu einer Gaststätte könne eine (Ertrags-)Wertsteigerung des Objekts nicht eingetreten sein, weil die Klägerin selbst vortrage, dass es wegen der Feuchtigkeitserscheinungen zum Betrieb einer Gaststätte unbrauchbar sei. Da die Beklagte als Vermieterin diesen Mangel zu vertreten hat, handelt

sie zumindest treuwidrig, wenn sie sich darauf beruft, schon wegen dieses Mangels keine höhere Miete erzielen zu können. Eine solche könnte sie jedenfalls erzielen, wenn sie ihrer auch einem Nachmieter gegenüber bestehenden Verpflichtung zur Mängelbeseitigung nachkäme.

27 Deshalb liegt insoweit - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - auch kein Wegfall der Bereicherung nach § 818 Abs. 3 BGB vor. Die Bereicherung der Beklagten, die darin besteht, in der Folge eine höhere Miete erzielen zu können, ist - sofern die Beklagte ihren damit verbundenen Vermieterpflichten nachkommt - nach wie vor vorhanden.

28 e) Dieser Anspruch ist - entgegen der Auffassung der Beklagten, die sich im zweiten Rechtszug hilfsweise auf Verjährung berufen hatte- nicht verjährt. Denn Bereicherungsansprüche, die dem Mieter im Hinblick auf seine wertsteigernden Investitionen als Ausgleich dafür zustehen, dass der Vermieter das Nutzungsrecht durch vorzeitige Vertragsbeendigung früher als ursprünglich vereinbart zurückerhält, unterliegen nicht der kurzen Verjährung des § 558 BGB a.F. (vgl. BGH, Urteil vom 14. Februar 1968 - VIII ZR 2/66 - NJW 1968, 888 f.; Wolf/Eckert/Ball aaO Rdn. 1180).

29 4. Zur Höhe ist die Bereicherungsklage aber nur teilweise schlüssig, nämlich in Höhe der 238.585,77 € = 466.633,20 DM, hinsichtlich derer der Senat die Revision angenommen hat.

30 Die Klägerin hat sich in erster Linie auf die vom Sachverständigen E. ermittelte Steigerung des Verkehrswertes um 1,18 Mio. DM berufen. Dies reicht zur Darlegung eines entsprechenden Bereicherungsanspruches nicht aus, da die Bereicherung nur in der Steigerung des Ertragswertes besteht. Der Klägerin oblag es daher, stattdessen darzulegen, wie viel mehr Miete die Beklagte ab 1. Juni 1995 dank der Investitionen der Klägerin erzielt hat (vgl.

Emmerich in Emmerich/Sonnenschein Miete 8. Aufl. § 539 Rdn. 8 m.N.) oder zumindest hätte erzielen können.

31 Dieser Darlegungslast ist die Klägerin indessen nachgekommen. Sie hat sich ersichtlich auf das Gutachten des Sachverständigen E. berufen und sich dessen Ausführungen zu eigen gemacht, indem sie ihrer Forderung die von ihm mit 1,18 Mio. DM ermittelte Wertsteigerung zugrunde gelegt und diesen Betrag eingeklagt hat. Dabei hat sie sich - hilfsweise - auch ausdrücklich darauf berufen, dass die Beklagte insoweit ungerechtfertigt bereichert sei, als sie 97 Monate früher als vorgesehen in den Genuss der wertsteigernden Investitionen gekommen sei und in dieser Zeit die vom Sachverständigen errechnete höhere Miete hätte erzielen können (S. 9 des Schriftsatzes vom 13. Dezember 2001).

32 Richtig ist zwar, dass der Sachverständige in seinem Gutachten zu dem Ergebnis gelangt ist, um diesen Betrag sei der Verkehrswert des Objekts gesteigert worden. Allerdings hat er den Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt und ist so zu dem Zwischenergebnis gelangt, dass der Ertragswert um 1,18 Mio. DM gesteigert worden sei und sich dies in gleicher Höhe auf den Verkehrswert auswirke. Dabei ist er davon ausgegangen, dass der mit dem Mietobjekt zu erzielende Reinertrag zum Stichtag 1. Juni 1995 ohne den Umbau - bei einer Nutzung als Möbellager - jährlich 45.181 DM betrage, während nunmehr dank des Umbaus - bei einer Nutzung als Weinkeller - jährlich 73.140 DM mehr, nämlich 118.321 DM zu erzielen seien. Dies entspricht einer Steigerung um 6.095 DM monatlich.

33 Die auf die Zeit vom 1. Juni 1995 bis 1. Juli 2003 entfallende Bereicherung der Beklagten würde sich demnach mit (97 Monate x 6.095 DM =) 591.215 DM errechnen, wenn keine Abzinsung vorzunehmen wäre. Letzteres ist jedoch erforderlich, so wie auch der Sachverständige den Ertragswert durch Abzinsung errechnet hat, und zwar gemäß § 16 Abs. 3 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1998 (BGBl. I 2209) auf der Grundlage einer 40-jährigen Restnutzungsdauer und eines Zinssatzes von 5,5 % p.a. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich indes, dass die Höhe der Bereicherung der Beklagten nicht den gesamten Zeitraum der möglichen Restnutzung umfasst, sondern auf die 97 Monate vom 1. Juni 1995 bis 1. Juli 2003 beschränkt ist (vgl. Senatsurteil vom 8. November 1995 aaO S. 1267). Gemäß § 16 Abs. 3 WertV ergibt sich dann für den Jahresbetrag von 73.140 DM bei einer Nutzungsdauer von 8 Jahren ein Vervielfältiger von 6,33, bei 9 Jahren von 6,95. Für die Nutzungsdauer von 97 Monaten = 8 Jahren und einem Monat hat der Senat diese Werte interpoliert: Vervielfältiger = 6,33 + (6,95 - 6,33) : 12 = 6,33 + 0,05 = 6,38, so dass insgesamt eine Bereicherung um 73.140 DM x 6,38 = 466.633,20 DM schlüssig dargelegt ist.

34 5. Ob diese zu erstatten ist, kann der Senat nicht selbst entscheiden, da das Berufungsgericht zum Umfang der von der Klägerin behaupteten Umbauinvestitionen und der dadurch herbeigeführten Ertragswertsteigerung - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen getroffen hat. Dies wird es nachzuholen haben. Dabei wird das Berufungsgericht auch zu berücksichtigen haben, dass der Rechtsvorgänger der Beklagten der Klägerin bereits zu Beginn des Mietverhältnisses "wegen der Bauinvestitionen" insgesamt (6 x 10.000 + 12 x 5.000 + 6 x 4.000 DM =) 144.000 DM Mietzins nachgelassen hat; insoweit wird es zu prüfen haben, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe dieser Nachlass einen jetzt noch zu zahlenden Bereicherungsausgleich mindert.

II. (weitergehender Zinsanspruch)

35 Zu Recht macht die Revision geltend, die Klägerin habe mit ihrer Anschlussberufung nicht nur 4 % Zinsen seit dem 20. Januar 1996 verlangt, sondern zusätzlich gestaffelte Zinsen zwischen 1 % und 6,5 % aus unterschiedlichen Beträgen für unterschiedliche Zeiträume. Dies ergibt sich aus der Sitzungsniederschrift vom 23. November 2001. Dem kann die Revisionserwiderung nicht entgegenhalten, ausweislich des Tatbestandes des Berufungsurteils habe die Klägerin überhaupt keine Zinsen verlangt. Insoweit ist ihr Antrag im Tatbestand ersichtlich verkürzt wiedergegeben worden, zumal das Berufungsgericht andernfalls nicht 4 % Zinsen auch auf die auf Anschlussberufung weiter zugesprochenen 8.220 DM hätte zusprechen dürfen.

36 Da das Berufungsurteil hinsichtlich dieses Zinsanspruchs nicht mit Gründen versehen ist, war es auch insoweit aufzuheben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

Hahne Sprick Fuchs

Ahlt Dose

Vorinstanzen:
LG Mainz, Entscheidung vom 11.01.2001 - 1 O 465/95 -
OLG Koblenz, Entscheidung vom 18.01.2002 - 8 U 318/01 -