



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 153/98

Verkündet am:
21. Juni 2000
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Juni 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 12. Mai 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als auf die Berufung des Beklagten - unter Abänderung des Urteils der 6. Zivilkammer des Landgerichts Erfurt vom 29. Juli 1997 - die Klage in Höhe eines Betrages von 30.455,56 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

Die Berufung des Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil wird in Höhe eines Betrages von 15.789,92 DM nebst 4 % Zinsen aus 7.894,96 DM für die Zeit vom 4. April 1995 bis 3. Mai 1995 und aus 15.789,92 DM seit dem 4. Mai 1995 zurückgewiesen.

Im weiteren Umfang der Aufhebung (in Höhe eines Betrages von 14.665,64 DM nebst Zinsen) wird der Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger nehmen den Beklagten (Freistaat Thüringen) auf Zahlung restlichen Mietzinses in Anspruch.

Im Jahre 1993 traten die Parteien in Verhandlungen über ein Mietverhältnis in einem noch zu erstellenden Bürogebäude der Kläger in E. für das Versorgungsamt E., die Hauptfürsorgestelle E., das Amt für Arbeitsschutz E. und das Landesjugendamt. Im Rahmen der Planungen erstellte das Landesamt für Soziales und Familie einen Bauantrag, dem Bedarfsanforderungen für die vier Ämter mit einem angegebenen Gesamtflächenbedarf von 5.158 qm beigelegt waren. Die Bedarfsanforderungen wurden dem Thüringer Finanzministerium vorgelegt, welches die Gesamtfläche auf 4.424 qm reduzierte. Diese reduzierte Bedarfsanforderung wurde den Klägern für das Bauvorhaben übermittelt.

Am 28. Februar 1994 schlossen die Parteien auf der Grundlage der vorangegangenen Planungen einen Mietvertrag "zur Unterbringung von Dienststellen des Landes", nach dessen § 1 Abs. 1 der Beklagte "ca. 4.424 qm Nutzfläche, ca. 220 qm Freifläche und ca. 1.650 qm Verkehrsfläche" mietete. In § 1 Abs. 3 des Vertrages wurde vereinbart:

Die genannten Büroraumflächen werden zum frühestmöglichen Zeitpunkt vom Staatsbauamt E. festgestellt (DIN 277). Sollten sich die angegebenen Flächen verringern oder erweitern, wird der Mietzins anteilmäßig angepaßt.

Der Mietzins wurde gemäß § 3 des Vertrages für die Nutzflächen mit 18,70 DM je qm und für die Verkehrsflächen mit 18 DM je qm festgelegt. Zu-

züglich eines Betrages von monatlich je 80 DM für acht Garagen ergab sich ein Monatsgesamtmietzins in Höhe von 113.068,80 DM.

Der Mietvertrag wurde für den Mieter von dem Präsidenten des Thüringer Landesamts für Soziales und Familie unterschrieben mit dem Zusatz, daß die Unterschrift vorbehaltlich der Zustimmung des Thüringer Finanzministeriums gelte. Diese Zustimmung wurde anschließend erteilt.

Im Oktober 1994 veräußerten die Kläger das Grundstück an die KG in R. , die seit September 1996 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, die Verwaltung des Grundbesitzes jedoch bereits seit Juni 1995 betreibt.

Im März 1995 wurden die Mieträume schrittweise an den Beklagten übergeben. Anfang April 1995 teilten die Kläger ihm mit, das endgültige Aufmaß habe eine Nutzfläche von 5.195,95 qm und eine Verkehrsfläche von 1.634,78 qm ergeben, die von den Dienststellen tatsächlich genutzt würden. Auf dieser Grundlage errechneten die Kläger - unter Einbeziehung eines Zuschlages von monatlich 1.066,28 DM für eine höherwertige Computervernetzung - einen monatlichen Gesamtmietzins von 128.296,58 DM.

Die sich hieraus im Vergleich zu dem in § 3 des Mietvertrages vorgesehenen Betrag von 113.068,80 DM ergebende Differenz von monatlich 15.227,78 DM für den Zeitraum von April bis Dezember 1995 ist Gegenstand der Klage.

Die Kläger haben zur Begründung der Klageforderung geltend gemacht: Die Änderungen der Büroflächen und Nebennutzungsflächen, die zu der Erhöhung der endgültig vermieteten Gesamtfläche geführt hätten, seien auf Wunsch der Behördenleiter des Beklagten erfolgt und im Rahmen der Baupla-

nung zwischen diesen und dem Architekten abgestimmt worden. Zum Teil seien notwendige Räume, u.a. die gesamten WC-Anlagen, in der Bedarfsanforderung vergessen und erst nachträglich eingeplant worden.

Der Beklagte hat behauptet: Die Kläger hätten die Größe der Mietfläche eigenmächtig abgeändert. Zu einer Änderung der in dem Mietvertrag vereinbarten Mietfläche sei nur der Präsident des Thüringer Landesamts für Soziales und Familie ermächtigt gewesen. Die Absprachen zwischen dem Architekten und den Amtsleitern hätten sich lediglich auf die Innengestaltung der Büros bezogen. Hingegen habe die Angabe des "ca."-Flächenmaßes in dem Mietvertrag auf der Grundlage der Bedarfsanforderungen eine Zusicherung des Vermieters dargestellt, von der nur geringfügige Abweichungen zulässig gewesen seien.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht das Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Dabei hat es die Aktivlegitimation der Kläger für die Klageforderung ab dem 1. Juni 1995 verneint, da insoweit die Grundstückserwerberin Inhaberin der Ansprüche geworden sei.

Gegen das Urteil haben die Kläger Revision eingelegt. Der Senat hat die Annahme der Revision abgelehnt, soweit die Kläger restliche Mietzinsansprüche für die Zeit ab 1. Juni 1995 geltend gemacht haben. Im übrigen - wegen der Mietzinsdifferenz für die Monate April und Mai 1995 - ist die Revision angenommen worden.

Entscheidungsgründe:

Im Umfang der Annahme hat die Revision Erfolg. Sie führt in Höhe eines Betrages von 15.789,92 DM nebst Zinsen zur Bestätigung des landgerichtlichen Urteils und im übrigen zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

1. Das Oberlandesgericht hat die Klage, soweit es die Kläger wegen der Ansprüche für die Monate April und Mai 1995 für aktivlegitimiert gehalten hat, deshalb als unbegründet angesehen, weil es an einer wirksamen Vereinbarung über die Erhöhung der Mietfläche in Abänderung des Mietvertrages fehle. Dazu hat das Gericht im einzelnen ausgeführt: Schon aus der vorprozessualen Korrespondenz ergebe sich, daß die Kläger bei der Errichtung des Mietobjekts nicht von der von dem Thüringer Finanzministerium reduzierten Bedarfsberechnung ausgegangen seien, weil sie diese nicht für praktikabel gehalten hätten. Sie hätten die vertragliche Vereinbarung vielmehr einseitig geändert. Auf Abstimmungen mit den einzelnen Amtsleitern könnten sie sich dabei nicht berufen, weil ihnen - zumindest im Hinblick auf die Notwendigkeit der Genehmigung des Mietvertrages durch das Thüringer Finanzministerium - habe bewußt sein müssen, daß die Ämter ihren Bedarf nicht eigenständig bestimmen könnten, sondern an die ministerielle Bedarfsreduzierung gebunden seien. Insoweit bestehe auch kein Vertrauensschutz für die Kläger. Da die Amtsleiter den Mietvertrag nicht für den Beklagten unterzeichnet hätten, hätten die Kläger nicht davon ausgehen können, daß die Amtsleiter zum Abschluß einer abweichenden Vereinbarung berechtigt seien, vor allem nicht ohne Zustimmung des Finanzministeriums.

Auch die Mietanpassungsklausel in § 1 Abs. 3 des Mietvertrages führe nicht zu einem anderen Ergebnis. Denn sie regle nur die Folge einer tatsäch-

lichen Verringerung oder Erweiterung der angegebenen Flächen, nicht jedoch das Verfahren, die Voraussetzungen und die Berechtigung zur Flächenänderung selbst.

2. Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Für die rechtliche Beurteilung sind zwei Teilkomplexe zu unterscheiden. Zu einem Teil ist die genutzte Gesamtfläche dadurch vergrößert worden, daß zusätzliche Räume, die in den Bedarfsanforderungen nicht aufgeführt waren, von den Klägern zur Verfügung gestellt und vom Beklagten in Gebrauch genommen wurden. Zum anderen beruht die Vergrößerung der genutzten Fläche darauf, daß die in den Bedarfsanforderungen angegebenen Raummaße nicht eingehalten wurden.

a) aa) In den von den vier Ämtern erstellten, vom Thüringer Finanzministerium korrigierten Bedarfsanforderungen fehlten jegliche WC-Anlagen. Toiletten in ausreichender Zahl sind indessen (sowohl in § 37 der zwar auch in den neuen Ländern - Anlage I Kap. VIII Sachgebiet B Abschn. III Nr. 10 zum Einheitsvertrag -, jedoch grundsätzlich nicht für die öffentliche Verwaltung geltenden Arbeitsstättenverordnung als auch) in § 48 Abs. 2 Satz 6 der Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 3. Juni 1994 (GBl. Bl. 553) gesetzlich vorgeschrieben. Das Thüringer Finanzministerium konnte daher die Genehmigung zur Errichtung von WC-Anlagen nicht verweigern. Diese sind als ersichtlich zu den überlassenen Raumeinheiten gehörende Nebenräume Gegenstand des Mietvertrages geworden. Auf sie erstreckt sich daher die Verpflichtung zur Entrichtung des für Nutzflächen (hier: Nebennutzflächen, vgl. GA 66) vereinbarten Mietzinses von 18,70 DM pro qm. Bei einer Gesamtfläche von 181,92 qm (9 WC-Räume) ergibt sich daraus ein vom Beklagten geschuldeter zusätzlicher Mietzins in Höhe von monatlich 3.401,90 DM.

bb) Ebenfalls in den Bedarfsanforderungen nicht enthalten waren nach dem insoweit nicht bestrittenen Vortrag der Kläger eine Reihe weiterer Räume, die die vier Ämter des Beklagten tatsächlich nutzen, nämlich ein Kraftfahrer-raum (von 25,15 qm), eine Rezeption (von 34,14 qm), Reinigungsgeräte Räume (von 38,83 qm) sowie ein Lager für Reinigungsmittel (von 3,72 qm; GA 59/60). Außerdem wurden zusätzlich zu den in den Bedarfsanforderungen vorgesehenen Teeküchen weitere Teeküchen und Aufenthaltsräume (von insgesamt 81,41 qm Größe) gebaut und dem Beklagten zur Verfügung gestellt. Dadurch, daß die Kläger diese zusätzlichen Räume - nach ihrem Vortrag auf Anforderung der jeweiligen Amtsleiter und in Abstimmung mit ihnen - dem Beklagten zum Gebrauch überlassen haben und der Beklagte sie durch seine Dienststellen nutzt, haben die Parteien die Räume - jedenfalls durch konkludentes Verhalten (vgl. Heile in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., II Rdn. 723 und Straßberger aaO II Rdn. 331) - in die mietvertragliche Regelung mit einbezogen. Zwar hat das Thüringer Finanzministerium, dessen Zustimmung erforderlich war, die Erweiterung des Mietgegenstandes um die genannten zusätzlichen Räume nicht nachträglich ausdrücklich genehmigt. Gleichwohl ist auch insoweit von einer Genehmigung durch das Finanzministerium auszugehen. Dieses hat nämlich zu dem Mietvertrag vom 28. Februar 1994 insgesamt die Genehmigung erteilt, also einschließlich der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 des Vertrages vorsorglich getroffenen Vereinbarung über die Anpassung des Mietzinses bei Verringerung oder Erweiterung der (mit ca. 4.424 qm Nutzfläche) angegebenen Flächen. Eine derartige Erweiterung der dem Beklagten zur Verfügung gestellten Nutzfläche ist hier mit der Überlassung der zusätzlichen Räume an seine Dienststellen eingetreten. Da die Zusatzräume mit zusammen 183,25 qm (25,15 qm + 34,14 qm + 38,83 qm + 3,72 qm + 81,41 qm) nur rund 4 % (4,14 %) der im Vertrag angegebenen Ge-

samtnutzfläche von 4.424 qm ausmachen, hält sich die dadurch bedingte Erweiterung der Mietfläche im Rahmen der von dem Beklagten selbst nach § 1 Abs. 3 Satz 2 des Mietvertrages für zulässig erklärten "geringfügigen Abweichung" von den genannten 4.424 qm. Die Genehmigung des Thüringer Finanzministeriums zu dem Mietvertrag erstreckt sich damit - bei verständiger Auslegung des § 1 Abs. 3 Satz 2 des Vertrages - auch auf die Anmietung der dem Beklagten zusätzlich zum Gebrauch überlassenen Räume.

Soweit das Berufungsurteil demgegenüber die Mietanpassungsklausel des § 1 Abs. 3 des Mietvertrages nicht für anwendbar hält, stehen seine Ausführungen dem vorstehend gewonnenen Ergebnis nicht entgegen. Abgesehen davon, daß sich das Berufungsgericht unterschiedslos nur mit der Gesamterweiterung der Nutzfläche von 4.424 qm auf 5.195,95 qm (Differenz: 735,95 qm = 16, 64 % Erweiterung) befaßt hat, hat es nämlich maßgeblich darauf abgestellt, daß § 1 Abs. 3 des Mietvertrages "nur die Folge einer tatsächlichen Verringerung oder Erweiterung der angegebenen Flächen" regelt. Das steht im Einklang mit der vorstehend dargelegten Auffassung des erkennenden Senats.

In Anwendung des § 1 Abs. 3 Satz 2 des Mietvertrages hat der Beklagte den Klägern demgemäß auch für die ihm zusätzlich zur Verfügung gestellten und von ihm genutzten Räume den vereinbarten Mietzins von monatlich 18,70 DM pro qm, d.h. einen Betrag von insgesamt monatlich (183,25 x 18,70 DM =) 3.426,78 DM zu entrichten.

Hinsichtlich der vorstehend unter aa) und bb) behandelten Positionen kann das Berufungsurteil hiernach nicht bestehen bleiben. Auf die Revision der Kläger ist das Urteil vielmehr insoweit aufzuheben und die Berufung des Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil in Höhe von 13.657,36 DM (je 6.828,68 DM für die Monate April und Mai 1995) nebst Zinsen zurückzuweisen.

b) Abgesehen von der vorstehend erörterten Überlassung zusätzlicher Räume ist die Gesamtnutzfläche außerdem dadurch vergrößert worden, daß sich die Kläger bzw. ihr Architekt bei der Errichtung der Büroräume nicht an die Vorgaben in den von dem Thüringer Finanzministerium korrigierten Bedarfsanforderungen gehalten haben. Die hierdurch entstandenen Größenabweichungen hat der Beklagte nach seinem Vortrag nicht gewünscht und nicht durch vertretungsbefugte Organe gebilligt. Nachdem die Kläger ihm im April 1995 die durch endgültiges Aufmaß ermittelte tatsächliche Nutzfläche von 5.195,95 qm mitgeteilt hatten, lehnte es der Beklagte - unter Berufung auf die durch das Thüringer Finanzministerium reduzierten Größenangaben der Bedarfsanforderungen - ausdrücklich ab, für die über die vereinbarte Fläche von 4.424 qm hinausgehenden Zusatzflächen Mietzins zu zahlen. Soweit es um die Größenabweichungen bei den Räumen geht, die in den Bedarfsanforderungen aufgeführt und Gegenstand der Überprüfung durch das Thüringer Finanzministerium waren, ist damit mangels Einverständnisses des Beklagten keine mietvertragliche Einigung zwischen den Parteien zustande gekommen.

Allerdings nutzen die Dienststellen des Beklagten die Räume in der ihnen zur Verfügung gestellten tatsächlichen Größe. Insoweit sind zur Beurteilung der bestehenden Rechtslage - in Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 951 BGB - die Grundsätze über die aufgedrängte Bereicherung heranzuziehen (vgl. BGHZ 23, 61, 64; Palandt/Bassenge, BGB 59. Aufl. § 951 Rdn. 18 ff.; BGB-RGRK/Heimann-Trosien 12. Aufl. § 812 Rdn. 51, 52; MünchKomm/Quack BGB 3. Aufl. § 951 Rdn. 20, 21; Staudinger/Lorenz BGB Bearbeitung 1999, Vorbemerkung §§ 812 ff. Rdn. 46 jeweils m.w.N.). Danach steht der Schutz vor ungebetener vermögenswirksamer Einwirkung in die Angelegenheiten dessen, dem eine Bereicherung aufgedrängt wird, im Vordergrund der Rechtsabwägung. Demgegenüber muß der Gedanke zurücktreten, es sei dem Empfänger

allgemein zumutbar, eine infolge der ungebetenen Einmischung eingetretene objektive Wertsteigerung seines Vermögens entsprechend zu vergüten. Eine andere Beurteilung ist allerdings dann angebracht und geboten, wenn eine auf solche Weise eingetretene Wertsteigerung des Vermögens gewinnbringend realisiert, also der Vermögenszuwachs nutzbringend verwertet, oder wenn eine sonst notwendig gewesene Ausgabe dadurch erspart wird (vgl. Staudinger/Lorenz aaO). Dabei kommt es letztlich auf die Beurteilung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls an (vgl. BGB-RGRK/Heimann-Trosien aaO), anhand deren ein angemessener Interessenausgleich zu suchen ist (vgl. MünchKomm/Quack aaO).

Diese Beurteilung ist in erster Linie dem Tatrichter vorbehalten. Da das Berufungsgericht die hierzu erforderliche Prüfung bisher nicht vorgenommen hat, kann das angefochtene Urteil auch zu diesem Teil der Entscheidung nicht bestehen bleiben. Die Sache ist vielmehr insoweit unter Aufhebung des Berufungsurteils zur weiteren Prüfung und neuen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Bei der erneuten Entscheidung kann ggf. eine Rolle spielen, ob der Beklagte in den gegenüber den Bedarfsanforderungen vergrößerten Räumen unter Umständen mehr Bedienstete unterbringt als im Einzelfall vorgesehen war, oder ob auf andere Weise sonst notwendige Räume (beispielsweise für Ablagen, für abgeschlossene Vorgänge, für Materialien oder ähnliches) eingespart werden konnten. Für solche Vorteile wäre dem Beklagten gemäß § 818 Abs. 2 BGB ein angemessener Ausgleich in Höhe einer entsprechenden zusätzlichen Vergütung aufzuerlegen.

3. Die Kläger greifen das Berufungsurteil ferner auch insoweit zu Recht an, als das Oberlandesgericht ihnen ohne nähere Begründung das Entgelt für eine höherwertige Computervernetzung mit monatlich 1.066,28 DM versagt hat.

Zu dieser Position hatten die Kläger in der Klageschrift vorgetragen, es sei nach Vertragsschluß vereinbart worden, daß sie (die Kläger) in den Mieträumen eine höherwertige Computervernetzung für den Beklagten ausführen sollten; die hierdurch entstehenden Kosten sollten durch einen höheren Mietzins von monatlich 1.066,28 DM kompensiert werden. Dem Vortrag war der Beklagte nicht entgegengetreten. Das Landgericht hat den Beklagten demgemäß auch insoweit antragsgemäß verurteilt. Mit der Berufung gegen das landgerichtliche Urteil hat der Beklagte zu diesem Punkt lediglich geltend gemacht, auch hinsichtlich der Position Computervernetzung hätten die Kläger zunächst einmal ihre Aktivlegitimation nachzuweisen (vgl. Berufungsbegründung S. 6 und Schriftsatz vom 6. Januar 1998 S. 5).

Abgesehen von der Frage der Aktivlegitimation der Kläger ist die Position Computervernetzungsanlage mithin weiter unstrittig geblieben. Der Beklagte schuldet den Klägern damit insoweit für die Monate April und Mai 1995 den vereinbarten Betrag von jeweils 1.066,28 DM.

Insgesamt führt die Revision der Kläger nach alledem wegen eines zusätzlichen Mietzinsanspruchs in Höhe von monatlich (6.828,68 DM + 1.066,28 DM =) 7.894,96 DM, für die Monate April und Mai 1995 damit in Höhe von zusammen 15.789,92 DM nebst Zinsen zum Erfolg.

Wegen eines weiteren Betrages von monatlich 7.332,82 DM (15.227,78 DM - 7.894,96 DM), für zwei Monate in Höhe von insgesamt 14.665,64 DM nebst Zinsen, wird die Sache zur weiteren Prüfung und erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Blumenröhr

Krohn

Gerber

Sprick

Weber-Monecke

