



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 269/13

Verkündet am:  
19. September 2014  
Lesniak  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 994 Abs. 1, § 996

Hat der Untermieter mit dem Untervermieter eine Vereinbarung über Verwendungsersatzansprüche getroffen, scheiden Ansprüche nach § 994 Abs. 1, § 996 BGB gegen den Eigentümer aus (Bestätigung des Senatsurteils vom 13. Oktober 1978 - V ZR 147/77, NJW 1979, 716).

BGB §§ 951, 946, 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2

Aus dem Nichtvorliegen einer Leistung folgt nicht zwangsläufig, dass stets auf den Bereicherungen in sonstiger Weise erfassenden Tatbestand des § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB zurückgegriffen werden dürfte; auch sog. Nichtleistungsfälle bedürfen im Mehrpersonenverhältnis einer Zuordnung nach wertenden Kriterien.

BGH, Urteil vom 19. September 2014 - V ZR 269/13 - OLG Frankfurt am Main  
LG Frankfurt am Main

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. September 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 4. Oktober 2013 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die beklagte Stadt ist Eigentümerin eines Rennbahngeländes, das sie mit Vertrag vom 30. Juni 1979 und Nachtragsvereinbarung vom 1. Dezember 1995 an den R. e.V. (im Folgenden: Verein) mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 vermietete. Nach § 4 des Nachtrags war es dem Verein gestattet, die Innenfläche der Rennbahn als Golfsportanlage zu nutzen und – was im Revisionsverfahren nicht mehr von Bedeutung ist – außerhalb der Innenfläche ein Clubhaus zu errichten. In § 5 Nr. 3 heißt es:

„Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses kann die Vermieterin verlangen, daß der Mieter auf seine Kosten die Ein- und Umbauten beseitigt und den früheren Zustand wiederherstellt bzw. das Mietgrundstück in aufforstungsfähigem Zustand übergibt. ... Verlangt der Vermieter die Beseitigung nicht, so steht dem Mieter kein Ersatzanspruch zu.“

2 Mit Zustimmung der Beklagten vermietete der Verein am 14. Juni 1996 der P. (UK) Ltd. (im Folgenden Ltd.) u.a. den Innenbereich der Rennbahn zum Betrieb einer Golfsportanlage für die Dauer von 15 Jahren mit Verlängerungsoption. In § 25 des Untermietvertrags (UV) heißt es auszugsweise:

„2. Auf Wunsch des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses ... die von ihm errichteten Baulichkeiten mit Ausnahme des Clubhauses wegzunehmen. Andererseits ist der Mieter berechtigt, ... die Baulichkeiten mit Ausnahme des Clubhauses zu entfernen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts ... durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Für das Clubhaus gilt folgendes ...

3. Die vom Mieter vorgenommenen landschaftsgärtnerischen Maßnahmen bleiben entschädigungslos bestehen.“

3 In einem Nachtrag vom 21. Mai 1997 heißt es, mit Wirkung vom 1. April 1996 übernehme die P. (Klägerin) alle Rechte und Pflichten aus dem Untermietvertrag anstelle der Ltd.; der Verein stimme dem zu. Von der Ltd. wurde diese dreiseitige Vereinbarung nicht unterzeichnet. Soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse, errichtete die Klägerin im Innenbereich der Rennbahn eine Golfsportanlage.

4 Nachdem der Verein und die Klägerin über Nebenkosten in Streit geraten waren, erklärte der Verein mit Schreiben vom 22. März 2007 die ordentliche Kündigung. Im Oktober 2008 wurde über das Vermögen des Vereins das Insolvenzverfahren eröffnet. In einem von dem Verein angestregten und von der Insolvenzverwalterin fortgeführten Rechtsstreit erwirkte der Verein im Jahr 2009 gegen die Klägerin einen rechtskräftigen Herausgabe- und Räumungstitel, dem diese am 21. Oktober 2010 Folge leistete.

5            Im November 2010 einigten sich die Insolvenzverwalterin und die Beklagte auf eine vorzeitige Beendigung des (Haupt-)Mietvertrages zum 8. November 2010. Die Rückgabe des Mietobjekts sollte ebenfalls an dem genannten Tag durch „Besitzeinräumung an F.            H.            GmbH“ (im Folgenden H. GmbH) erfolgen, mit der die Beklagte bereits im September 2010 einen Mietvertrag über das Rennbahngelände geschlossen hatte. Im November 2010 informierte die von dem Alleingesellschafter der F.            H.            GmbH gegründete W.            G.            GmbH die früheren „Mitglieder der Klägerin“, dass der Golfbetrieb auf dem Areal ab Dezember 2010 fortgesetzt werde.

6            Gestützt auf mehrere Positionen hat die Klägerin ihre Ansprüche mit insgesamt 2.450.000 € beziffert. Hiervon hat sie im Wege der Teilklage 500.000 € verlangt. Die Beklagte ist dem u.a. mit der Erhebung der Verjährungseinrede entgegengetreten und hat hilfsweise für den Fall der Klageabweisung widerklagend die Feststellung begehrt, dass der Klägerin keine Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche wegen der Errichtung der Golfsportanlage sowie des von ihr aufgebauten Kundenstammes zustehen. Die Klägerin hat die Abweisung der Widerklage beantragt. Das Landgericht hat die Teilklage wegen fehlender Aufschlüsselung als unzulässig abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

7            Im Berufungsverfahren hat die Klägerin den Klageantrag mit der Erklärung weiterverfolgt, es werde keine Teilklage mehr erhoben. Über 500.000 € hinausgehende Entschädigungsansprüche würden nicht geltend gemacht. Das Klagebegehren werde nunmehr darauf gestützt, dass die durch den Einbau der Einrichtungen des Innenbereichs der Rennbahnanlage eingetretene Werterhöhung zu einem Wertzuwachs von mindestens 500.000 € geführt habe. Mit Blick auf die Widerklage hat sie nur noch deren Abweisung in Höhe der Klageforderung beantragt.

8

Das Oberlandesgericht hat die Berufung mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Klage als unbegründet zurückgewiesen werde. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision möchte die Klägerin weiterhin die beantragte Verurteilung der Beklagten sowie die Abweisung der Widerklage erreichen. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

9

Das Berufungsgericht hält Klage und Widerklage für zulässig. Die Klage sei jedoch unbegründet und die Widerklage begründet, weil der Klägerin keine Verwendungsersatz- oder Ausgleichsansprüche zustünden. § 994 Abs. 1, § 996 BGB seien nicht einschlägig, weil die vorgenommenen Ein- und Umbauten keine Verwendungen seien. Ansprüche aus §§ 951, 946, 812 BGB seien nicht gegeben. Zwar habe die Klägerin einen Eigentumsverlust erlitten, weil die Baulichkeiten nach § 94 Abs. 1 BGB wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden seien. § 951 enthalte aber eine Rechtsgrundverweisung auf § 812 BGB mit der Folge, dass Ansprüche nach Absatz 1 Satz 1 Var. 2 wegen des Vorrangs der Leistungskondition ausschieden. Die Einbauten seien im Rahmen eines Leistungsverhältnisses, nämlich des Mietvertrages mit dem Verein, errichtet worden, so dass Bereicherungsansprüche, die sich aus diesem Leistungsverhältnis ergäben, Vorrang hätten. Etwas anderes folge auch nicht daraus, dass ein Mieter bei einem Vermieterwechsel von dem neuen Vermieter, der das Objekt früher als vertraglich vorgesehen zurückerhalte, einen Ausgleich verlangen könne, wenn der Vermieter wegen der von dem Mieter getätigten Investitionen einen höheren Mietzins erzielen könne. Ob diese Grundsätze auch hier heranzuziehen seien, sei schon deshalb fraglich, weil die Beklagte nicht Vermieterin der Klägerin geworden und es nach der Interessenlage nicht

sachgerecht sei, der Beklagten das Insolvenzrisiko des Vereins zuzuweisen. Jedenfalls scheitere ein solcher Anspruch daran, dass die Klägerin eine bei der Beklagten eingetretene Ertragswertsteigerung nicht dargelegt habe. Hinsichtlich des Kundenstammes der Klägerin bestünden Bereicherungsansprüche schon deshalb nicht, weil nicht dargelegt sei, dass die Beklagte den Golfplatz betrieben und den Kundenstamm der Klägerin übernommen habe.

## II.

10            Das Berufungsurteil hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung mit der Maßgabe stand, dass die Entscheidung des Berufungsgerichts zur Widerklage gegenstandslos ist.

11            1. Zu Recht bejaht das Berufungsgericht die Zulässigkeit der Klage. Der umgestellte Klageantrag begegnet keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

12            a) Die Geltendmachung eines Teilbetrages aus mehreren Positionen genügt den Anforderungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, wenn es sich lediglich um unselbständige Rechnungsposten, nicht aber um selbständige Ansprüche handelt (vgl. etwa Zöller/Greger, ZPO, 30. Aufl., § 253 Rn. 15 mwN). Dabei ist auch bei Vorliegen einer Sachgesamtheit (dazu MünchKomm-BGB/Stresemann, 6. Aufl., § 90 Rn. 39 mwN) von unselbständigen Einzelpositionen auszugehen (BGH, Urteil vom 22. Mai 1984 - VI ZR 228/82, NJW 1984, 2346, 2347).

13            Auf dieser Grundlage nimmt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei an, dass die im Innenbereich der Rennbahn zur Schaffung der Golfsportanlage errichteten Baulichkeiten unter Berücksichtigung der gemeinsamen wirtschaftlichen Zweckbestimmung eine klar abgrenzbare Sachgesamtheit darstellen und die einzelnen Baulichkeiten und Anpflanzungen, die nach dem klägerischen Vorbringen zu einer Wertsteigerung des Grundstücks bzw. zu einer Erhöhung des

Ertragswerts bei Vermietungen geführt haben sollen, nur unselbständige Positionen sind. Insoweit kommt es daher nicht darauf an, dass die Klägerin die Reihenfolge der einzelnen Positionen, deren Summe das Klagebegehren von 500.000 € übersteigt, zwar ausdrücklich revidiert und nicht mehr aufrechterhalten und stattdessen erklärt hat, die geltend gemachte „Gesamtentschädigung“ werde auf 500.000 € insgesamt beschränkt.

- 14            b) Ob mit der einschränkenden Erklärung der Klägerin das Vorliegen einer (verdeckten) Teilklage bei Vorliegen selbständiger Ansprüche ausgeräumt werden könnte, braucht auch im Übrigen nicht entschieden zu werden. Zwar hat das Berufungsgericht nicht die zu bejahende Frage erörtert, ob es sich bei den baulichen Investitionen und Anpflanzungen einerseits und der ebenfalls geltend gemachten Bereicherung der Beklagten durch den Kundenstamm der Klägerin andererseits um selbständige Ansprüche handelt. Darauf kommt es aber deshalb nicht an, weil die Klägerin die den Kundenstamm betreffende Position fallen gelassen hat. Denn sie hat diesen Gesichtspunkt – wenn auch unzutreffend – als Bestandteil der Werterhöhung des Grundstücks angesehen und im Berufungsrechtszug ihr Klagebegehren dahin konkretisiert, die durch den Einbau der Einrichtungen des Innenbereichs der Rennbahnanlage eingetretene Werterhöhung habe zu einem Wertzuwachs von mindestens 500.000 € geführt. Bei verständiger Würdigung ist dies dahin auszulegen, dass die Klage nur noch auf diese Positionen und nicht mehr auf die weiteren unter Einschluss der „Werterhöhung durch den Kundenstamm“ gestützt wird. Da es sich bei der Position „Kundenstamm“ aber um einen eigenständigen Anspruch handelt, hat das zur Folge, dass insoweit die Rechtshängigkeit der nicht mehr in Anspruch genommen Einzelforderung entfallen ist (vgl. nur Zöller/Greger, aaO, § 253 Rn. 15 mwN).

15           2. Soweit auf der Grundlage des in der Berufungsinstanz eingeschränkten Klageantrags noch über Positionen zu befinden ist, hat das Berufungsgericht Ansprüche der Klägerin im Ergebnis mit Recht verneint.

16           a) Entgegen der Auffassung der Revision kommt es für die Verneinung von Ansprüchen nach § 994 Abs. 1, § 996 BGB weder darauf an, ob die errichteten Baulichkeiten und die ergriffenen landschaftsgärtnerischen Maßnahmen auf der Grundlage des von dem Senat bislang vertretenen engen Verwendungsbegriffs ausnahmsweise als Verwendung anzusehen sind (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 1953 – V ZR 22/52, BGHZ 10, 171, 177 ff.; Urteil vom 26. Februar 1964 – V ZR 105/62, BGHZ 41, 157, 159 ff.) noch darauf, ob die von der Revision aufgegriffene Kritik an dieser Rechtsprechung (vgl. etwa Münch-Komm-BGB/Baldus, 6. Aufl., § 994 Rn. 13 ff.; Canaris, JZ 1996, 344, 347 f.; Staudinger/Gursky, BGB [2013], vor § 994 Rn. 8 ff; jeweils mwN) berechtigt ist. Verwendungsersatzansprüche scheitern nämlich bereits daran, dass es an der für die Anwendbarkeit der Norm erforderlichen Vindikationslage fehlt und für eine entsprechende Anwendung der Vorschriften vorliegend kein Raum ist.

17           aa) Im Zeitpunkt der Errichtung der Baulichkeiten war die Klägerin aufgrund des nach § 566 BGB a.F., § 550 BGB n.F. auf unbestimmte Zeit geschlossenen Untermietvertrags aufgrund eines von dem Verein abgeleiteten Besitzrechts nach § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB bis zur ordentlichen Kündigung im Jahr 2007 zum Besitz berechtigt (zu diesem grundsätzlich maßgeblichen Zeitpunkt vgl. Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 – V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 159 mwN; BGH, Urteil vom 11. Oktober 1989 – VIII ZR 285/88, NJW-RR 1990, 142, 143). Auch wenn der Nachtrag zum Untermietvertrag nicht von sämtlichen Vertragsparteien unterschrieben wurde, unterliegt es jedenfalls mit Blick auf die jahrelange Umsetzung der verabredeten Gebrauchsüberlassung keinem vernünftigen Zweifel, dass der Untermietvertrag konkludent zustande gekommen



ist. Tatsächliche Umstände, die dem entgegenstehen könnten, zeigt die Revision nicht auf.

18           bb) Allerdings genügt es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für eine (entsprechende) Anwendung von § 994 Abs. 1, § 996 BGB, dass das Besitzrecht später weggefallen ist und es jedenfalls bei Geltendmachung des Vindikationsanspruchs nicht mehr besteht (so etwa Senat, Urteil vom 14. Juli 1995 - V ZR 45/94, NJW 1995, 2627, 2628 mwN; BGH, Urteil vom 24. Juni 2002 - II ZR 266/01, NJW 2002, 2875 f.; vgl. auch Senat, Urteil vom 13. Oktober 1978 - V ZR 147/77, NJW 1979, 716). Dies setzt allerdings voraus, dass das Besitzrecht begründende Rechtsverhältnis Ansprüche auf Verwendungsersatz nicht gesondert regelt (vgl. Senat, Urteil vom 24. November 1995 - V ZR 88/95, NJW 1996, 921 mwN). Das gilt umso mehr für den Fremdbesitzer. Für den unberechtigten Fremdbesitzer ist anerkannt, dass dieser im Verhältnis zum Eigentümer nicht besser gestellt werden darf, als er im Rahmen seines vermeintlichen Besitzrechts stünde; wendet man § 994 Abs. 1, § 996 BGB auch auf den - wie hier - zunächst berechtigten, später aber nicht mehr berechtigten Fremdbesitzer an, kann nichts anderes gelten (vgl. Senat, Urteil vom 13. Oktober 1978 - V ZR 147/77, NJW 1979, 716 aE). Dass dem nicht die von der Revision in der mündlichen Verhandlung ins Feld geführte Entscheidung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 21. Dezember 1960 (VIII ZR 89/59, BGHZ 34, 122, 131 f.) entgegensteht, hat der Senat bereits mit Urteil vom 13. Oktober 1978 (aaO) dargelegt.

19           An den vertraglichen Abreden scheitert vorliegend eine (entsprechende) Heranziehung der Vorschriften nach § 994 Abs. 1, § 996 BGB. Mit Blick auf die im Innenbereich der Rennbahnanlage durchgeführten landschaftsgärtnerischen Maßnahmen war eine Entschädigung von vornherein ausgeschlossen und hinsichtlich der dort errichteten Baulichkeiten nur zur Abwendung des Wegnahmerechts der Klägerin vereinbart (§ 25 Nr. 2 u. 3 UV).

- 20            b) Ansprüche nach §§ 951, 946, 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB scheiden ebenfalls aus. Dabei kann offen bleiben, ob nicht nur die zur „landschaftsgärtnerischen“ Gestaltung eingebrachten Sachen, sondern auch die im Zuge der zur Errichtung der Golfanlage errichteten Baulichkeiten zu wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks mit der Folge des Eigentumsverlusts nach § 946 BGB geworden sind. § 951 BGB enthält keine Rechtsfolgen-, sondern eine Rechtsgrundverweisung auf den Tatbestand der Nichtleistungskondition nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB. Auf diese darf in Konstellationen der vorliegenden Art jedoch nicht zurückgegriffen werden (vgl. auch RGZ 158, 394, 401 f.).
- 21            aa) Soweit das Berufungsgericht dies allerdings mit dem Vorrang der Leistungskondition begründet, erscheint das nicht ohne weiteres tragfähig. Denn diese Begründung setzt voraus, dass eine das Bereicherungsobjekt erfassende Leistung, also gerade insoweit eine bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens gegeben ist (vgl. nur BGH, Urteil vom 16. Mai 2013 - IX ZR 204/11, WM 2013, 1271; Palandt/Sprau, BGB, 73. Aufl., § 812 Rn 14 mwN). Daran fehlt es hier. Der Zweck der von der Klägerin im Zuge der Errichtung der Golfanlage ergriffenen Maßnahmen im Innenbereich der Rennbahn bestand nicht darin, einem anderen das Eigentum an den eingebrachten Sachen zu verschaffen; hierzu bestand auch weder tatsächlich noch vermeintlich eine Verpflichtung der Klägerin. Die Errichtung der Gebäude und die landschaftliche Gestaltung durch Bepflanzung waren lediglich Voraussetzungen für die Nutzung des gemieteten Areals als Golfanlage. Allein darin bestand der Zweck der ergriffenen Maßnahmen; die ggf. mit einem Eigentumsverlust nach § 946 BGB korrespondierende Bereicherung war lediglich eine zwangsläufige - nichtbezweckte - Nebenfolge.
- 22            bb) Keineswegs folgt jedoch aus dem Nichtvorliegen einer Leistung, dass stets auf den Bereicherungen in sonstiger Weise erfassenden Tatbestand des § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB zurückgegriffen werden dürfte. Es entspricht

ständiger Rechtsprechung, dass sich bei der bereicherungsrechtlichen Behandlung von Vorgängen, an denen mehr als zwei Personen beteiligt sind, jede schematische Lösung verbietet. Vielmehr sind für die sachgerechte bereicherungsrechtliche Abwicklung stets die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen (so etwa BGH, Urteil vom 3. Mai 1984 - VII ZR 166/83, NJW 1984, 2205; Urteil vom 20. Juni 1990 - XII ZR 98/89, NJW 1990, 3194, 3195; vgl. auch BGH, Urteil vom 18. Januar 2012 - I ZR 187/10, NJW 2012, 2034; Beschluss vom 10. Juni 2010 - Xa ZR 110/09, WM 2010, 2004 Rn. 19; jeweils mwN), zu denen insbesondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes und der Risikoverteilung zählen (BGH, Urteil vom 3. Mai 1984 - VII ZR 166/83, aaO). Auch sog. Nichtleistungsfälle bedürfen im Mehrpersonenverhältnis einer Zuordnung nach wertenden Kriterien (vgl. auch Palandt/Sprau, aaO, § 812 Rn. 54; Staudinger/Lorenz, BGB [2007], § 812 Rn. 36 mwN; der Sache nach auch RGZ 158, 394, 401 ff.).

23

Gemessen daran scheidet eine bereicherungsrechtliche Inanspruchnahme der Beklagten nach § 951, § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB aus. Das Grundstück ist der Klägerin von ihrem Vertragspartner, dem Verein, und nicht von der Beklagten zum Gebrauch überlassen worden. Mit diesem sind in § 25 UV Vereinbarungen getroffen worden, unter welchen Voraussetzungen der Klägerin ein Wegnahmerecht und Entschädigungsansprüche zustehen sollten. Dabei liegt es auf der Hand, dass der Klägerin, wäre der Verein zudem Eigentümer des Grundstücks gewesen, wegen des Vorrangs der vertraglichen Abreden keine Ansprüche nach § 951 BGB zugestanden hätten. Zureichende Gründe, warum das Auseinanderfallen von Untervermieter- und Eigentümerstellung in Fällen der vorliegenden Art bereicherungsrechtlich zu einer Besserstellung des Untermieters führen soll, sind nicht ersichtlich. Hinzu kommt, dass der unterstellte Eigentumsübergang nach §§ 946, 93 BGB zwar mit der Verbindung der Sachen mit dem Grundstück vollendet war, der Fortbestand der dadurch bewirkten Eigentumslage aber nach Beendigung des Vertragsverhältnisses von

der Willensentscheidung des Vereins abhing, je nachdem, ob dieser von der Klägerin die Wegnahme der eingebrachten Sachen nach § 25 Nr. 2 UV verlangt oder ob der Verein bei einem Wegnahmeverlangen der Klägerin von seinem Recht Gebrauch macht, mit Blick auf die im Innenbereich der Rennbahn errichteten Baulichkeiten das Wegnahmerecht der Klägerin gegen Zahlung einer Entschädigung abzuwenden (vgl. auch RGZ 158, 394, 401). Bei dieser Sachlage erscheint es nicht sachgerecht, den Grundstückseigentümer in die Pflicht zu nehmen und damit auf diesen das - hier realisierte - Risiko der Insolvenz des (Unter-)Vermieters zu verlagern.

24 c) Schließlich scheidet ein Anspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB auch im Hinblick auf eine Steigerung des Ertragswerts des Grundstücks infolge der von der Klägerin getätigten baulichen und landschaftsgärtnerischen Maßnahmen aus.

25 Allerdings hat der Bundesgerichtshof wiederholt ausgesprochen, dass ein Bereicherungsanspruch gegeben sein kann, wenn der Vermieter infolge vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses früher als vorgesehen in den Genuss des durch Investitionen des Mieters erhöhten Ertragswerts gelangt (BGH, Urteil vom 5. Oktober 2005 - XII ZR 43/02, NJW-RR 2006, 294 Rn. 25; Urteil vom 29. April 2009 - XII ZR 66/07, NJW 2009, 2374 Rn. 8; Urteil vom 16. September 2009 - XII ZR 71/07, NJW-RR 2010, 86 Rn. 11). Soweit die Revision darauf hinaus will, diese Grundsätze führten vorliegend zu einem Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte, weil diese vorzeitig in den Genuss der Investitionen der Klägerin gelangt und dieser Vorteil bei der Wiedervermietung hätte ertragssteigernd genutzt werden können, vermag dem der Senat nicht zu folgen. Denn eine Inanspruchnahme der Beklagten scheidet ersichtlich daran, dass durch die vorzeitige Beendigung des Untermietvertrags der Verein als Untervermieter des Objekts bereichert worden ist und nicht die Beklagte. Die ertragssteigernden Vorteile hat die Beklagte erst später, nämlich im Zuge der mit

dem Verein vereinbarten Aufhebung des Hauptmietvertrages erlangt und damit nicht - wie von § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB vorausgesetzt - auf Kosten der Klägerin; bis zur Beendigung dieses Mietverhältnisses waren dem Verein die Nutzungsmöglichkeiten als (Haupt-)Mieter zugewiesen und nicht der vermietenden Eigentümerin (vgl. auch OLG Düsseldorf, FamRZ 2010, 1849 Rn. 24; ferner RGZ 158, 394, 404). Das Tatbestandsmerkmal „auf Kosten“ ist aber grundsätzlich nur dann erfüllt, wenn die Vermögensverschiebung eine unmittelbare in dem Sinne ist, dass durch ein und denselben Vorgang auf der einen Seite die Bereicherung und auf der anderen Seite der Verlust des Bereicherungsobjekts eintritt (vgl. nur Palandt/Sprau, aaO, § 812 Rn. 5 u. 43 mwN). Daran fehlt es hier.

26

3. Die Entscheidung des Berufungsgerichts zu der widerklagend erhobenen negativen Feststellungsklage ist gegenstandslos. Über den nur hilfsweise gestellten Widerklageantrag war im Berufungsrechtzug nicht zu befinden. Das Berufungsgericht geht davon aus, dass der Hilfsantrag auch für den Fall der Abweisung der Klage als unbegründet eingreifen soll. Diese Annahme verstößt jedoch gegen den Auslegungsgrundsatz, wonach eine Partei mit ihrer Prozesshandlung im Zweifel etwas erreichen will, das nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und ihrer recht verstandenen Interessenlage entspricht (Senat, Urteil vom 19. Oktober 2012 - V ZR 233/11, MDR 2013, 83 Rn. 11; BGH, Beschluss vom 10. November 2009 - XI ZB 15/09, NJW-RR 2010, 275 Rn. 9 mwN). Bei dem Verständnis des Berufungsgerichts würde mit der Widerklage indessen nur die Negation des Klagebegehrens auf den Prüfstand gestellt; eine eigenständige Funktion käme der Hilfswiderklage nicht zu. Anders verhält es sich dagegen, wenn man den Antrag naheliegend dahin versteht, dass er nur für den - hier nicht eingetretenen - Fall der Abweisung der Klage als unzulässig zum Tragen kommen sollte. Denn dann stellt erst der Widerklageantrag sicher, dass eine Sachentscheidung über das (Nicht-)Bestehen der von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche getroffen wird.

III.

27

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Roth

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 09.11.2012 - 2-8 O 97/11 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 04.10.2013 - 2 U 307/12 -