



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 136/98

Verkündet am:
25. Oktober 2000
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Hahne, Sprick, Weber-Monecke und Prof. Dr. Wagenitz

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 31. März 1998 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der Beklagten aus abgetretenem Recht der Sparkasse in B. (im folgenden: Sparkasse) den Betrag zurück, den diese als Bürge für den Kläger an die Beklagte geleistet hat.

Der Kläger mietete von der Beklagten Räumlichkeiten zum Betrieb einer Gaststätte. Das Mietverhältnis sollte "mit Baufertigstellung, voraussichtlich zum 01.09.1993" beginnen. Eine ordentliche Kündigung sollte "frühestens zum 30. 09.2013 zulässig" sein. Im übrigen enthielt der Mietvertrag unter anderem folgende Regelungen:

§ 10 Nr. 1

"Der Vermieter liefert die Räume im rohbaufertigen Zustand. Die für den Betrieb des Lokals notwendigen Einrichtungen und Dekorationen sind Sache des Mieters. ... Der Mieter übernimmt die Räume im rohbaufertigen Zustand gem. Baubeschreibung"

§ 18 Nr. 2

"Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter das Recht zu, ... die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen zu übernehmen. ... Einen Anspruch auf Entschädigung auf verbleibende, vom Mieter geschaffene Einrichtungen kann der Mieter nur geltend machen, wenn und soweit er schriftlich festgelegt ist. Ein Anspruch aus § 812 BGB ist ausgeschlossen. ..."

Nach der dem Mietvertrag beigefügten Baubeschreibung hatte der Vermieter unter anderem einen Fettabscheider und eine Elektrounterverteilung zu installieren, Sanitäranlagen im Kellergeschoß und eine Treppenverbindung zwischen Erd- und Kellergeschoß herzustellen sowie die Stellplatzablösung vorzunehmen. Die Kosten für Abzugsanlagen über Kochstellen sowie für die Be- und Entlüftung im Gastronomiebereich sollten die Parteien jeweils hälftig tragen.

Nach einer zugleich mit dem Mietvertrag abgeschlossenen Zusatzvereinbarung sollten "die durch die gastronomische Nutzung bedingten zusätzlichen Aufwendungen des Vermieters in Höhe von 440.000,- DM ... mieterseitig durch eine ... Bankbürgschaft abgesichert" werden. Der Bürgschaftsbetrag

sollte sich "über die Festlaufzeit von 20 Jahren um jährlich 5 % von 440.000,-- DM" reduzieren.

Dem Mietvertrag war ein Angebot des Klägers vorausgegangen, das unter anderem folgenden Passus enthielt: "Die Absicherung der Sonderkosten muß [sich] ... so reduzieren[,] das [daß] mit Ablauf der Pachtjahre ein[e] Nullstellung erreicht wird."

Der Kläger übergab der Beklagten in der Folgezeit eine Bürgschaftserklärung der Sparkasse, in der es unter anderem heißt: "Gemäß Zusatzvereinbarung ... ist der Hauptschuldner [der Kläger] verpflichtet, die durch die gastronomische Nutzung bedingten Aufwendungen in Höhe von DM 440.000,00 innerhalb von 20 Jahren an den Bürgschaftsnehmer [die Beklagte] zurückzahlen. ... 1. Dies vorausgeschickt, übernehmen wir ... die selbstschuldnerische Bürgschaft ... bis zum Höchstbetrag von DM 440.000,00 (vierhundertvierzigtausend). 2. Diese Bürgschaft dient zur Sicherung der Rückzahlungsverpflichtungen des Hauptschuldners [des Klägers] aus der Zusatzvereinbarung ... gegenüber dem Bürgschaftsnehmer [der Beklagten]. ... 4. Wir zahlen auf erstes schriftliches Anfordern 6. Diese Bürgschaft reduziert sich jeweils mit Ablauf des 30.09. eines jeden Jahres, erstmals zum 30.09.1994, um DM 22.000,00"

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis wegen Verzugs des Klägers mit dem Mietzins fristlos. Die Mieträume wurden im September 1995 an die Beklagte zurückgegeben. Die Sparkasse zahlte an die Beklagte (440.000 DM - 5 % von 440.000 DM =) 418.000 DM.

Das Landgericht hat einen eigenen Anspruch des Klägers gegen die Beklagte verneint und die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug hat der

Kläger sein Begehren zusätzlich auf einen ihm abgetretenen Anspruch der Sparkasse gestützt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers auch insoweit zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich der Kläger mit der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel, mit dem der Kläger nur noch einen Anspruch aus abgetretenem Recht der Sparkasse geltend macht, führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht.

1. Nach den im Ansatz zutreffenden Überlegungen des Oberlandesgerichts konnte die Sparkasse von der Beklagten gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB Rückzahlung des Betrags verlangen, den sie aufgrund ihrer Verpflichtung aus der von ihr übernommenen Bürgschaft an die Beklagte geleistet hatte, wenn und soweit der durch die Bürgschaft gesicherte Anspruch nicht bestand. Die Bürgschaft sicherte einen Anspruch der Beklagten gegen den Kläger auf Erstattung der von ihr für eine gastronomische Nutzung der Mieträume getätigten Aufwendungen. Nach der Bürgschaftserklärung war die Sparkasse zur Zahlung auf erstes Anfordern verpflichtet, mithin auch dann, wenn dem gesicherten Anspruch der Beklagten Einwendungen des Klägers entgegenstanden (BGHZ 74, 244, 246 ff.). In diesem Falle wurde die Beklagte allerdings um die Leistung aus der Bürgschaft ungerechtfertigt bereichert; sie war deshalb der Sparkasse gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1. 1. Alt. BGB zur Herausgabe der Bereicherung verpflichtet (vgl. etwa Staudinger/Horn BGB 13. Bearb. 1997, Rdn. 24 ff., 33 vor §§ 765 ff.). Diesen Rückzahlungsanspruch

hat die Sparkasse an den Kläger abgetreten; er ist Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits.

2. Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß die durch die Bürgschaft gesicherte Forderung "an sich" bestand. Der Kläger habe durch die von den Parteien getroffenen Abreden verpflichtet werden sollen, der Beklagten diejenigen Aufwendungen zu erstatten, die - über die Herstellung eines rohbaufertigen Zustandes hinaus - für eine gastronomische Nutzung der Mieträume erforderlich waren. Diese Auslegung ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Interessen der Parteien sogar nahelegend.

Soweit die Revision demgegenüber jegliche Verpflichtung des Klägers, im Verhältnis zur Beklagten für deren gastronomiebezogene Investitionen aufzukommen, verneinen und den Sinn der Bürgschaft lediglich in der Absicherung dieser Investitionen sehen will, bleibt ihr der Erfolg versagt: Sie setzt in unzulässiger Weise eine eigene Interpretation der Parteiabreden an die Stelle der tatrichterlichen Würdigung. Auch läßt sie die Frage offen, welcher Rechtsanspruch der Beklagten nach ihrem Verständnis durch die Bürgschaft der Sparkasse gesichert werden sollte.

3. Eine durch Bürgschaft gesicherte Verpflichtung des Klägers, der Beklagten die von ihr für eine gastronomische Nutzung der Mieträume erbrachten Investitionen in vollem Umfang zu erstatten, war nach Auslegung des Oberlandesgerichts allerdings nur für den Fall gewollt, daß das Mietverhältnis, wie von den Parteien vereinbart, 20 Jahre besteht. Für den Fall vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ergebe sich eine Regelungslücke, die im Wege ergänzender Vertragsauslegung wie folgt zu schließen sei: Die Parteien seien, wie sich dem Mietangebot des Klägers und der Bürgschaftserklärung der Sparkas-

se entnehmen lasse, von einer Amortisation der mit 440.000 DM kalkulierten Aufwendungen nach 20 Jahren, mithin von einer jährlichen Amortisationsrate von 5 % ausgegangen. Es entspreche deshalb dem hypothetischen Parteiwillen, daß bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses der Kläger der Beklagten die von ihr für eine gastronomische Nutzung der Mieträume getätigten Aufwendungen abzüglich eines Betrags von 5 % dieser Aufwendungen für jedes Jahr der tatsächlichen Mietdauer zu erstatten habe.

Das ist im Grundsatz nicht zu beanstanden: Der Kläger sollte seine Pflicht, der Beklagten deren für eine gastronomische Nutzung aufgewandte Investitionskosten zu erstatten, nicht durch gesonderte Zahlungen erfüllen; vielmehr waren die geschuldeten Erstattungsleistungen, wie sich dem Mietvertragsangebot des Klägers, der Zusatzvereinbarung der Parteien und der Bürgschaftserklärung der Sparkasse entnehmen läßt, als Teil des Mietzinses kalkuliert und mit 5 % der Investitionssumme für jedes Jahr der Mietvertragsdauer bemessen worden. Der Erstattungsanspruch der Beklagten gegen den Kläger wäre deshalb bei der in den Parteiabreden zugrunde gelegten 20-jährigen Vertragsdauer erloschen. Mit der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses ist die Möglichkeit, den Anspruch der Beklagten auf Erstattung ihrer Investitionskosten ratenweise als Teil des Mietzinses abzugelten, entfallen. Es entspricht der von den Parteien gewollten Risikoverteilung, daß die Beklagte für diesen Fall nicht, wie das Oberlandesgericht formuliert, auf ihren Investitionen "sitzen blieb", sondern grundsätzlich deren Erstattung, soweit nicht bereits - in Höhe von 5 % jährlich - durch die bisherigen Mietzinszahlungen erbracht ("amortisiert"), verlangen konnte.

4. Das Oberlandesgericht folgert daraus, daß der Kläger bei (gut) zweijähriger Dauer des Mietverhältnisses grundsätzlich die Rückzahlung nicht

amortisierter und von ihm bezahlter Aufwendungen in Höhe von (440.000 DM abzüglich 2 x 22.000 DM =) 396.000 DM beanspruchen könne. Dieser Anspruch sei, wie der - mangels einer ausdrücklichen Regelung maßgebende - hypothetische Parteiwille ergebe, aber nicht fällig. Die Parteien hätten, wie die Abrede bezüglich der Bürgschaftserteilung zeige, eine effektive Amortisierung der von der Beklagten getätigten Investitionen zu gastronomischen Zwecken sicherstellen wollen. Derzeit sei jedoch durchaus ungewiß, ob die Beklagte ihre Investitionen im Wege der Weitervermietung an gastronomische Betriebe werde amortisieren können. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Schon der gedankliche Ausgangspunkt begegnet rechtlichen Bedenken: Aus der grundsätzlichen Verpflichtung des Klägers, der Beklagten die von ihr für eine gastronomische Nutzung der Mieträume getätigten Aufwendungen abzüglich eines Betrags von 5 % dieser Aufwendungen für jedes Jahr der tatsächlichen Mietdauer zu erstatten, läßt sich noch kein Recht des Klägers herleiten, die Rückzahlung nicht amortisierter und von ihm bezahlter Aufwendungen zu verlangen. Richtig ist vielmehr, daß sich - wie bereits unter 1. ausgeführt - der dem Kläger abgetretene Anspruch der Sparkasse gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB insoweit als begründet erweist, als die Sparkasse als Bürgin "auf erstes Anfordern" an die Beklagte geleistet hat, obwohl der Kläger als Hauptschuldner zur Erfüllung der durch die Bürgschaft gesicherten Forderung nicht verpflichtet war. An einer derartigen Verpflichtung des Klägers fehlt es, wenn das Erstattungsverlangen der Beklagten rechtsmißbräuchlich war. Das ist hier der Fall, soweit der Kläger seinerseits von der Beklagten infolge der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses einen Ausgleich für von ihm auf die Mietsache getätigte Aufwendungen verlangen kann; denn die Beklagte kann nicht aufgrund des Mietvertrags vom Kläger die Bezahlung ihrer gastro-

nomischen Aufwendungen fordern, wenn und soweit der Kläger aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses einen Ausgleich für eben diese - dann nämlich von ihm getragenen - Investitionen von der Beklagten beanspruchen kann (§ 242 BGB "dolo petit").

b) Ein solcher Anspruch des Klägers gegen die Beklagte auf - zumindest teilweisen - Wertausgleich für von ihm vorgenommene Investitionen kann sich aus § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB rechtfertigen: Ist in einem auf längere Zeit fest abgeschlossenen Mietvertrag vorgesehen, daß der Mieter entschädigungslos Leistungen für das Mietobjekt zu erbringen hat, so kann nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses ein Bereicherungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter gegeben sein, der darauf beruht, daß der Vermieter vorzeitig in den Genuß des durch die Mieterleistungen geschaffenen erhöhten Ertragswertes gelangt. Die Höhe dieses Anspruchs bemißt sich nicht nach den vom Mieter aufgewandten Kosten; sie bestimmt sich vielmehr gemäß § 818 Abs. 2 BGB danach, inwieweit der Vermieter durch die Investitionen in die Lage versetzt wird, bei einer anderweitigen Vermietung die fraglichen Leistungen gewinnbringend zu nutzen (Senatsurteil vom 8. November 1995 - XII ZR 202/94 - ZMR 1996, 122, 123 f. = WM 1996, 1265, 1266; BGH Urteile vom 22. Mai 1967 - VIII ZR 25/65 - WM 1967, 750, 752, vom 14. Februar 1968 - VIII ZR 2/66 - NJW 1968, 888 und vom 10. Oktober 1984 - VIII ZR 152/83 - NJW 1985, 313, 315 = WM 1984, 1613, 1615; vgl. auch Scheuer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl., V B Rdn. 411; Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 8. Aufl., Rdn. 1246, 1260).

Ein auf den Ausgleich eines gesteigerten Ertragswertes gerichteter Bereicherungsanspruch wird durch die Abreden der Parteien nicht ausgeschlos-

sen. § 18 Nr. 2 des Mietvertrags räumt dem Vermieter zwar das Recht ein, bei Beendigung des Mietverhältnisses die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen entschädigungslos zu übernehmen. Wie das Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise darlegt, gilt diese Regelung aber nur für die Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer von 20 Jahren; eine Verpflichtung des Klägers, auch bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses die von der Beklagten für eine gastronomische Nutzung getätigten Aufwendungen in vollem Umfang zu tragen, war, wie das Oberlandesgericht zu Recht bemerkt, mit dieser Regelung von den Parteien nicht gewollt.

Soweit das Oberlandesgericht einer ergänzenden Vertragsauslegung entnimmt, daß der von ihm - wenn auch letztlich auf unklarer Grundlage - bejahte Erstattungsanspruch des Klägers nicht fällig sei, können seine Überlegungen nicht überzeugen. Für eine ergänzende Vertragsauslegung ist kein Raum, wenn die vertragliche Regelungslücke durch das dispositive Recht geschlossen wird. Das ist hier der Fall, da § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB einen fälligen Anspruch auf Ausgleich einer von der Beklagten auf Kosten des Klägers erzielten Ertragswertsteigerung gewährt. Zudem ist die ergänzende Vertragsauslegung durch das Oberlandesgericht nicht interessegerecht. Zwar ist die tatrichterliche Vertragsauslegung für das Revisionsgericht grundsätzlich bindend. Dies gilt aber nicht, wenn allgemein anerkannte Auslegungsregeln verletzt sind. Zu den allgemein anerkannten Auslegungsregeln gehört der Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessegerechten Auslegung (vgl. etwa BGHZ 131, 136, 138 m.N.). Gegen diesen Grundsatz hat das Oberlandesgericht verstoßen: Es betont einseitig das Interesse der Beklagten an einer effektiven Absicherung gegen das Risiko nutzloser, weil nicht amortisierbarer Investitionen für gastronomische Zwecke; es vernachlässigt dabei zugleich die Be-

lange des Klägers, dem schwerlich zugemutet werden kann, der Beklagten eine dauerhafte Nutzung der von ihm finanzierten Investitionen zu ermöglichen, dafür jedoch erst nach Ablauf der ursprünglich vorgesehenen Vertragslaufzeit von 20 Jahren entschädigt zu werden. Einen sachgerechten Ausgleich beider Interessen ermöglicht der dem Kläger zustehende und auch fällige Anspruch auf Herausgabe der in einer Ertragswertsteigerung des Mietobjekts liegenden ungerechtfertigten Bereicherung der Beklagten: Dieser Anspruch zielt gerade nicht auf die Abschöpfung ungewisser, weil erst künftiger Nutzungsvorteile, sondern auf den Ausgleich eines bereits gegenwärtig vorhandenen Wertzuwachses; seine Fälligkeit steht deshalb dem - anzuerkennenden - Schutz der Beklagten vor einem Fehlschlagen ihrer Investitionen für die vom Kläger gewünschte gastronomische Nutzung der Mieträume nicht entgegen.

Hätte der Kläger im vorliegenden Fall die von der Beklagten für eine gastronomische Nutzung der Mieträume vorgenommenen Investitionen selbst bezahlt, so hätte er somit von der Beklagten die durch diese Investitionen erzielte Ertragswertsteigerung des Mietobjekts als ungerechtfertigte Bereicherung erstattet verlangen können. Im Umfang dieses gegen die Beklagte gerichteten Bereicherungsanspruchs konnte er folglich gegenüber der Beklagten eine Bezahlung dieser von ihr vorgenommenen Investitionen verweigern. Im Umfang dieses Verweigerungsrechts ist die Beklagte um die Leistung der Sparkasse aus der Bürgschaft ungerechtfertigt bereichert und das Zahlungsbegehren des Klägers - aus abgetretenem Recht der Sparkasse - begründet.

5. Das klagabweisende Berufungsurteil war danach aufzuheben. Da das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - zur Frage einer Steigerung des Ertragswertes der Mieträume ebenso wie auch zu der von der

Beklagten geltend gemachten Aufrechnung keine Feststellungen getroffen hat,
war die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Blumenröhr

Hahne

Sprick

Weber-Monecke

Wagenitz