

63. 1. Ist daraus, daß der Unterverpächter sich für seine auf das Grundstück gemachten Aufwendungen vom Unterpächter eine Abfindungssumme zahlen läßt, die Abtretung der Ansprüche zu entnehmen, die bei vorzeitiger Beendigung der Pacht möglicherweise für den Unterverpächter gegenüber seinem Verpächter entstehen können?

2. Können dem Unterpächter bei vorzeitiger Beendigung der Pacht wegen seiner Verwendungen auf das Grundstück Ansprüche gegen den Hauptverpächter zustehen, wenn der Pächter sich im Hauptvertrag zur Vornahme bestimmter Verwendungen ver-

pflichtet und für den Fall des Ablaufs der vereinbarten Vertragsdauer auf alle Ansprüche wegen irgendwelcher Verwendungen verzichtet hat, die Unterpacht aber aus diesem Grunde mit entsprechendem Inhalt abgeschlossen worden ist?

BGB. §§ 93 ffg., 547, 812, 946, 951, 987 ffg., 999.

IV. Zivilsenat. Urt. v. 1. Dezember 1938 in S. E.-GmbH. (R.)
 w. Stadt B. (Bekl.). IV 147/38.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 17. Mai 1923 überließ die B.er Straßenbahn ihr Grundstück Sch. Mee 123 den Eheleuten N. bis zum 30. Juni 1933 für jährlich 10500 Goldmark zum Zwecke der Einrichtung und des Betriebes eines Lichtspieltheaters und des Ausbaus von Läden und Wohnungen. N. verpflichtete sich im Vertrage, die erforderlichen Einrichtungen auf seine Kosten herzustellen; sämtliche Neubauten, Ein- und Umbauten sollten bei Beendigung des Rechtsverhältnisses ohne jede Entschädigung in das Eigentum der Straßenbahn übergehen. Nachdem die B.er Straßenbahn-Betriebs-GmbH. Rechtsnachfolgerin der B.er Straßenbahn geworden war, wurde der erwähnte Vertrag durch einen neuen vom 1. Februar 1925 ersetzt. Den Gegenstand der Überlassung sollte nur noch der Teil des Grundstücks bilden, auf dem N. inzwischen das Lichtspieltheater erbaut hatte. Das Jahresentgelt wurde auf 14000 Goldmark bemessen und die Vertragsdauer bis Ende 1954 erstreckt, wobei die Eheleute N. ein Verlängerungsrecht für weitere 20 Jahre eingeräumt erhielten.

Die Eheleute N. haben durch Vertrag vom 16. Mai 1929 das Grundstück mit dem Theater an die Klägerin gegen eine Abfindung von 550000 RM. und einen Jahreszins von 55000 RM. für die Zeit vom 11. Juni 1929 bis zum 30. Mai 1944 mit einem Verlängerungsrecht auf 5 Jahre unterverpachtet. Auch in diesem Vertrage verpflichtete sich die Unterpächterin, die für den Vertragszweck nötigen Baulichkeiten und Einrichtungen auf ihre Kosten herzustellen, und es war vorgesehen, daß sämtliche Baulichkeiten nebst allen Einrichtungsgegenständen bei Beendigung des Pachtvertrags an die Verpächter ohne Entgelt übergehen sollten. In einem Nachtrag verpflichtete sich die Unterpächterin, den von den Verpächtern angefangenen Umbau auf ihre Kosten zu Ende zu führen. Die Klägerin verpachtete das

Lichtspieltheater wiederum durch Vertrag vom 17. Dezember 1930 auf dieselbe Vertragsdauer gegen einen Jahreszins von 87500 Goldmark an einen Dritten. Nachdem die jetzige Beklagte Rechtsnachfolgerin der B. et Straßenbahn-Betriebs-GmbH. geworden war, kündigte sie den Eheleuten N. durch Schreiben vom 29. August 1934 den Überlassungsvertrag fristlos. Diese Kündigung, die zunächst mit der Nichtzahlung eines geringen Betrages, im zweiten Rechtsgange des sich anschließenden Rechtsstreits aber damit begründet wurde, es könne der Vertrag mit Rücksicht auf die Bedenken gegen die Persönlichkeit des Eheannes N. nicht fortgesetzt werden, hatte Erfolg; die Revision der N.s wurde durch das Urteil des jetzt erkennenden Senats vom 5. Februar 1936 (RGZ. Bd. 150 S. 193) zurückgewiesen. Infolgedessen gab der Dritte den Pachtbesitz an die Beklagte heraus und schloß mit ihr einen neuen Pachtvertrag vom 28. Februar/2. März 1936 zum Jahreszins von 71975,24 RM. für die Zeit vom 1. September 1934 bis zum 31. Mai 1944.

Die Klägerin fordert von der Beklagten Erstattung von Aufwendungen. Sie behauptet, N. habe das Theater mit einem Aufwand von 550000 RM. hergestellt. Sie selbst habe weitere 200000 RM. aufgewendet, um es auf Tonfilm umzustellen, die Platzzahl zu vermehren und den Betrieb wirtschaftlicher zu gestalten. Mit der Klage macht sie einen Teilbetrag von 133000 RM. geltend. Das Landgericht hat die Klage in Höhe von 1570,13 RM. nebst Zinsen abgewiesen, im übrigen aber den Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, indem es der Beklagten die Aufrechnung mit näher bezeichneten Ansprüchen vorbehält. Dabei hat es die Klägerin nur für forderungsberechtigt wegen ihrer eigenen Aufwendungen erklärt. Die Beklagte hat Berufung mit dem Ziele völliger Klageabweisung eingelegt, die Klägerin sich dem Rechtsmittel angeschlossen und sich gegen die Teilabweisung der Klage sowie gegen den Vorbehalt der Aufrechnung gewandt. Nur die Berufung der Beklagten hatte Erfolg und führte zur gänzlichen Abweisung der Klage. Die Revision der Klägerin wurde zurückgewiesen.

Gründe:

I. Die Klägerin stützt ihren Anspruch nicht nur auf die Verwendungen, die sie selbst gemacht hat, sondern glaubt sich auch berechtigt, Verwendungsansprüche der Eheleute N. geltend zu machen. Sie meint, diese fremden Ansprüche durch die Zahlung der Abfindungs-

Summe von 550000 RM. an N. erworben zu haben. Diese Abfindung sei nichts anderes als ein Entgelt für N.s Aufwendungen, und die Abrede über dieses Entgelt enthalte sinngemäß eine Abtretung der etwaigen Ersatzansprüche aus Verwendungen. Dem sind die Vorinstanzen nicht gefolgt. Das Landgericht, dessen Gründe sich das Berufungsgericht hierbei lediglich zu eigen macht, hat dazu ausgeführt: Als der Vertrag zwischen N. und der Klägerin geschlossen worden sei, habe, wie das eigene Vorbringen der Klägerin ergebe, niemand an eine vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses gedacht. Für den Fall des ordnungsmäßigen Vertragsendes habe N. gegenüber der Beklagten vertraglich auf Verwendungsansprüche verzichtet; Bereicherungsansprüche hätten dann nicht entstehen können. Deshalb habe auch die Klägerin bei Abschluß ihres Vertrages überhaupt nicht mit abtretbaren Ansprüchen rechnen können. Auch § 999 BGB. greife nicht zugunsten der Klägerin ein, denn sie sei keine Rechtsnachfolgerin der Eheleute N.

Gegen diese Darlegung wendet sich die Revision ohne Erfolg. Eine Rechtsnachfolge im Sinne des § 999 BGB. liegt in der Unterverpachtung nicht. Das verkennt auch die Revision nicht. Sie glaubt aber, die Abtretung der Ansprüche hätte aus der Abfindungsklausel im Unterverpachtungsvertrag durch ergänzende Auslegung gefunden werden müssen, weil die am Vertrage Beteiligten, falls sie 1929 an das inzwischen eingetretene Ende des Hauptvertrages gedacht hätten, über die Abtretung einig geworden wären. Die Auslegung dient aber nur der Willensdeutung und darf niemals eine Willenser ergänzung sein. Hier ist vom Tatrichter aus dem Sachverhalt einwandfrei entnommen worden, daß die Eheleute N. und die Klägerin bei Abschluß des Unterverpachtungsvertrages und bei der Vereinbarung der Abfindungsverpflichtung gar nicht den Willen hatten und haben konnten, zugleich Ansprüche N.s an die Klägerin abzutreten, denn solche Ansprüche vermochten nach ihrer Vorstellung überhaupt nicht zu entstehen. Was die Beteiligten damals vereinbarten, bezweckte die Begründung und Ausgestaltung eines schuldrechtlichen Verhältnisses, nämlich der Unterverpachtung. Die Abtretung von Ansprüchen dagegen wäre eine Verfügung über bestehende Rechte gewesen. Sie wäre ein Rechtsgeschäft ganz anderer Art, das mit einer Unterverpachtung in keinerlei Zusammenhang steht. Der auf die Unterverpachtung gerichtete Wille ist in dem abgeschlossenen Vertrage zum Ausdruck gekommen. Aus ihm folgte ein Wille zur Abtretung keineswegs. Die Vereinbarung der Ab-

findung findet ihre völlig ausreichende Erklärung darin, daß N. diejenigen Aufwendungen für das Theater gemacht hatte, die sich im Laufe der vorgesehenen Dauer des Hauptvertrags bezahlt machen sollten, daß er aber vom eigenen Betriebe des Theaters abjah, diesen Betrieb und damit den für die Tilgung der Aufwendungen vorgesehenen Ertrag der Klägerin überließ und deshalb den Ersatz seiner Aufwendungen in anderer Form von der Beklagten erhalten wollte. Für die Abtretung etwaiger Ansprüche hätte es also einer weiteren Willensbildung bedurft, die mit der Willenseinigung über den Vertrag nichts gemein hatte. Dieser Wille hat beiden Vertragsteilen gefehlt. Es kann nicht deshalb nachträglich eine Abtretung angenommen werden, weil die Vertragsparteien den tatsächlich damals fehlenden Willen wahrscheinlich gehabt haben würden, falls sie sich eine Vorstellung des künftigen Ablaufs der Ereignisse gemacht und daraus das Bestehen von Verwendungsansprüchen gegen die Klägerin gefolgert hätten. Das Berufungsgericht ist also ohne Rechtsirrtum davon ausgegangen, daß die Klägerin ihr Begehren auf etwa von den Eheleuten N. abgeleitete Ansprüche nicht zu stützen vermag.

II. Das Berufungsgericht ist sodann zu der Auffassung gelangt, der Klägerin stünden auch aus ihren eigenen Aufwendungen ebenso wenig Ansprüche gegen die Beklagte zu, wie aus der an die Eheleute N. gezahlten Abfindung. Zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter oder Unterpächter beständen mietrechtliche Beziehungen nicht; deshalb komme kein Erstattungsanspruch aus § 547 BGB. in Frage. Die §§ 987 ff. BGB. seien zwar auf den Eigenbesitzer zugeschnitten, könnten aber auch für den Fremdbesitzer mit denjenigen Einschränkungen gelten, die seinem Besitzrecht entsprächen. Deshalb könnten Ansprüche aus ihnen für die Klägerin nur nach Maßgabe ihres Unterpachtvertrags und im Rahmen des Hauptpachtvertrags gegeben sein. Der Untermieter könne gegen den Eigentümer wegen solcher Verwendungen keine Ansprüche erheben, zu deren Bornahme er seinem Vermieter, also dem Untervermieter, gegenüber verpflichtet gewesen sei und für die er daher von dem Untervermieter keinen Ersatz beanspruchen könne. Andererseits könne der Verwendungsanspruch auch nur insoweit begründet sein, als dem Hauptmieter, wenn er die Verwendungen gemacht hätte, ein Erstattungsanspruch gegen den Hauptvermieter zustehen würde. Hier aber hätten die Eheleute N. gegenüber der Beklagten und ebenso die Klägerin gegenüber den N.s auf den Verwendungsersatz verzichtet. Ansprüche der Klägerin aus

§§ 946, 951 BGB. seien gleichfalls abzulehnen. Zwar seien die Einbauten in das Eigentum der Beklagten übergegangen, und zwar sofort mit der Verbindung, obwohl im Vertrag ein Anfall erst zum Ende des Vertragsverhältnisses vorgesehen sei; die Einbauten seien aber unter Verzicht auf Ersatz in Ausführung einer vertraglichen Verpflichtung ausgeführt worden. Deshalb habe die Klägerin dabei keinen Rechtsverlust erlitten, wie ihn § 951 BGB. voraussetze. Daß ihre Verpflichtung nicht gegenüber der Klägerin, sondern nur im Verhältnis zu den Eheleuten N. bestanden habe, ändere nichts, sondern könne höchstens dazu führen, daß eine Bereicherung der Beklagten auf Kosten der N.s eingetreten sei. Dies wiederum sei aber dadurch ausgeschlossen, daß die Eheleute N. die gleiche Verpflichtung gegenüber der Beklagten eingegangen seien. Zu prüfen bleibe noch, ob ein Bereicherungsanspruch entstanden sei, weil die Beklagte Besitz und Nutzung der ihr zu überlassenden Einbauten nicht erst zum vereinbarten Vertragsende, sondern infolge der fristlosen Kündigung geraume Zeit vorher erhalten habe. Sofern ein solcher Anspruch bestehe, falle er nicht der Klägerin, sondern den N.s zu, denn die Klägerin habe ihre Aufwendungen nur als Erfüllungsgehilfin der Eheleute N. gemacht, die nach ihrem Hauptvertrag verpflichtet gewesen seien, alle für den Betrieb des Lichtspielhauses nötigen Einrichtungen auf ihre Kosten vorzunehmen. Darüber hinaus sei der Klägerin dieser Bereicherungsanspruch jedoch auch abzuerkennen, weil der Übergang der Einbauten und Umbauten auf die Beklagte ohne Entschädigung nach dem Vertragswillen auch dann habe erfolgen sollen, wenn das Hauptpachtverhältnis vorzeitig infolge eines in der Person des Pächters liegenden Grundes zu einem Zeitpunkt endete, der nach dem Zeitpunkt liege, für den im ersten Vertrage der entschädigungslose Übergang des Theaters vorgesehen sei, also nach dem 30. Juni 1933.

III. Die Revision wendet sich gegen diese Begründung in allen Punkten mit Rügen aus dem sachlichen Recht und aus dem Prozeßrecht. Im einzelnen braucht auf diese Rügen und den von ihnen betroffenen Teil des Berufungsurteils nicht eingegangen zu werden, da sich die Revision aus folgenden Erwägungen als unbegründet erweist:

1. Auszugehen ist von den Verträgen, die die Beteiligten geschlossen haben. In ihrem ersten Vertrag (§ 2) mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten vom 17. Mai 1923 haben sich die Ehe-

leute N. verpflichtet, die für den Vertragszweck erforderlichen Einrichtungen auf ihre Kosten herzustellen; sämtliche Neu-, Ein- und Umbauten sollten bei Beendigung des Rechtsverhältnisses ohne jede Entschädigung in das Eigentum der Vermieterin übergehen. In § 5 wurde ferner bestimmt, daß Baulichkeiten, die nicht unter § 2 fielen, nur mit Erlaubnis der Vermieterin errichtet werden dürften und bei Beendigung des Vertrages nach Wahl der Vermieterin entweder zu beseitigen seien oder in ihr Eigentum ohne Entschädigung übergehen sollten.

Daraus sind verschiedene Folgerungen zu ziehen:

a) Alles, was mit dem Grundstück oder mit den darauf errichteten Baulichkeiten derart verbunden wurde, daß es nach §§ 93, 94 BGB. wesentlicher Bestandteil des Grundstücks oder eines Gebäudes war, fiel gemäß § 946 BGB. sofort mit der Verbindung in das Eigentum der Verpächterin. Entgegen der Annahme der Revision fand die Ausnahmenvorschrift des § 95 BGB. keine Anwendung, denn mit Rücksicht darauf, daß alles bei Beendigung des Rechtsverhältnisses zurückzulassen war, handelte es sich in keinem Falle um eine Verbindung nur zu vorübergehendem Zweck. Daß der Vertrag vom Eigentumsübergang bei seiner Beendigung spricht, vermag an diesem dem Parteiwillen entzogenen Rechtsübergang nichts zu ändern. Es konnte also niemals ein Eigentum der Eheleute N. an den zu wesentlichen Bestandteilen gewordenen Sachen in Frage kommen, sondern höchstens ein Anspruch auf Ersatz des Wertes oder der Aufwendungen.

b) Als Besonderheit für den zu entscheidenden Streit ergibt der Vertrag aber darüber hinaus, daß die Eheleute N. sich nicht nur verpflichtet hatten, von ihnen tatsächlich ausgeführte Bauten usw. der Verpächterin kostenlos zu überlassen, sondern daß sie sogar die weitergehende Pflicht übernommen hatten, die für den Vertragszweck nötigen Einrichtungen — das sind offenbar nicht bloß Bauten — auf ihre Kosten herzustellen. Was sie in dieser Richtung ausführten, taten sie also nicht nur in Ausübung eines Rechts, sondern in Erfüllung einer vertraglichen Verbindlichkeit.

2. Der zweite Vertrag der Eheleute N. mit der Vermieterin vom 1. Februar 1925, während dessen Dauer die Unterverpachtung an die Klägerin erfolgt ist, weist in seinem, dem alten § 2 entsprechenden § 4 zwar einen etwas anderen Wortlaut auf, was sich daraus erklärt, daß die N.s inzwischen Baulichkeiten und Anlagen schon

beschafft hatten. Der gewählte Wortlaut läßt aber keinen Zweifel daran, daß der Inhalt für die kostenlose Überlassung der Bestandteile unverändert fortgalt und daß auch die oben erwähnte Verpflichtung der N. in nichts geändert werden sollte.

3. Hätten die Eheleute N. nicht unterverpachtet, sondern den Vertrag bis zu seinem vorzeitigen Ende selbst durchgeführt und die Aufwendungen, die in Wirklichkeit teils von ihnen, teils von der Klägerin vorgenommen sind, sämtlich selbst gemacht, so würden sie damit ihre Verpflichtung aus § 2 des ersten und § 4 des zweiten Vertrages erfüllt haben. Dies trifft wenigstens insofern zu, als es sich dabei um Bauten und Anlagen handelte, die zum Vertragszweck nötig waren. Soweit aber sonstige Bauausführungen in Betracht gekommen wären, die nicht unter die angeführten Vertragsbestimmungen fallen, also auch nicht Gegenstand einer Verpflichtung waren, würde für sie § 5 des ersten Vertrages und der damit übereinstimmende § 5 des zweiten Vertrages maßgebend sein. Die Verpächterin hätte also die Wahl, ob sie diese Einrichtungen übernehmen oder ihre Beseitigung fordern wollte. — Über die Frage, ob die Eheleute N., sofern sie alle Aufwendungen selbst gemacht hätten, infolge der vorzeitigen Aufhebung des Vertrages aus irgendeinem Rechtsgrunde Ersatz von der Beklagten fordern könnten, ist damit noch nichts gesagt. Hier mag mit der Revision unterstellt werden, daß die Abmachung kostenloser Zurücklassung der Bestandteile im Vertrage nur unter der Voraussetzung des Ablaufs seiner vollen Dauer gilt. Doch auch unter dieser Voraussetzung ergeben die Verträge, daß die Eheleute N. wegen solcher Aufwendungen, die nicht für den Vertragszweck nötig waren, die also auch nicht Gegenstand der von ihnen besonders übernommenen Verpflichtung waren, keine Ersatzforderung stellen könnten. Hätte nämlich nach der Unterstellung die Beklagte zwar kein Recht, das kostenlose Verbleiben der Sachen zu verlangen, so würde doch nichts daran geändert, daß sie und nur sie die Wahl trifft, ob die Sachen auf dem Grundstück bleiben oder von den Pächtern entfernt werden müssen. Bei dieser Sachlage kann der Beklagten die Bezahlung solcher Aufwendungen nicht von den Pächtern aufgenötigt werden; diese haben also wegen der vorzeitigen Vertragsbeendigung trotz des Vertragsinhalts vielleicht ein Wegnahmerecht; keinesfalls aber können sie wegen dieser Art von Aufwendungen eine Forderung auf Bezahlung erheben. Wollte man aber trotzdem auch bei diesen Verwendungen davon ausgehen, daß den Eheleuten N.

deswegen Geldansprüche erwachsen sein könnten, nachdem der Vertrag ein vorzeitiges Ende gefunden hat, so besteht zwischen diesen und den unter die vertragliche Verpflichtung fallenden Aufwendungen in der Art des Anspruchs kein Unterschied. Bei allen kann nur ein Bereicherungsanspruch, nicht aber ein Anspruch aus § 547 oder § 951 oder aus §§ 994 flg. BGB. in Frage stehen. Es steht fest, daß die Eheleute N. für beide Arten von Aufwendungen nichts beanspruchen könnten, sofern der Vertrag voll durchgeführt worden wäre. Deshalb steht ihnen wegen der vorzeitigen Beendigung keinesfalls irgendein Anspruch infolge der Tatsache zu, daß sie Verwendungen gemacht haben, sondern allein deshalb, weil die Beklagte vorzeitig in Besitz und Genuß der Einbauten usw. gelangt ist, welche die Aufwendungen verursacht haben. Es liegt insofern derselbe Sachverhalt vor, der in den Urteilen des erkennenden Senats vom 4. Januar und 13. Februar 1933 (SeuffArch. Bd. 88 S. 99, Bd. 87 S. 163) behandelt worden ist.

4. Wie die Rechtslage sich gestaltet hätte, wenn die Hauptverpächter Eheleute N. den Vertrag bis zu seiner vorzeitigen Beendigung durchgeführt hätten, ohne unterzuverpachten, ist auch für die Ansprüche der Klägerin von wesentlicher Bedeutung. Schon in RGZ. Bd. 150 S. 193, besonders S. 203, ist darauf hingewiesen worden, daß der Mieter oder Pächter die rechtlichen Befugnisse des Hauptvermieters oder Hauptverpächters durch Unterverpachtung nicht zu schmälern vermag. Ob trotzdem der Fall denkbar ist, daß dem Unterverpächter wegen der von ihm gemachten Aufwendungen Ersatzansprüche gegen den Hauptvermieter oder Hauptverpächter zustehen, während der Unterverpächter solche Ansprüche infolge der Abmachungen im Hauptvertrag nicht erheben darf, braucht hier nicht entschieden zu werden. Der hier gegebene Sachverhalt bietet für eine solche Rechtsfolge keine Grundlage, denn der Inhalt des Unterverpachtungsvertrags und sein Zusammenhang mit dem Hauptvertrag stehen entgegen.

Der von den Eheleuten N. mit der Klägerin geschlossene Unterverpachtungsvertrag vom 16. Mai 1929 enthält (§ 4) auch wieder eine Klausel, wonach bei Beendigung des Pachtvertrags sämtliche Baulichkeiten, Ein- und Umbauten nebst allen Einrichtungsgegenständen ohne Entgelt an die Verpächter übergehen. In demselben § 4 dieses Vertrages hat sich die Klägerin verpflichtet, für den Vertragszweck die Baulichkeiten und Einrichtungen auf dem Pachtgrundstück und auch etwa weiterhin erforderliche Einrichtungen gemäß dem Vertrage der Verpächter mit der

Rechtsvorgängerin der Beklagten vom 1. Februar 1925 auf ihre Kosten herzustellen. Auf den Hauptvertrag verweisen außerdem die Eingangsworte des Unterpachtvertrags. Erwähnt sei, daß sich die Bestimmung wegen des Übergangs der Bauten und Einrichtungsstücke ohne Entschädigung auch im Vertrage der Klägerin mit dem Dritten vom 17. Dezember 1930 wiederfindet. Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht angenommen hat, bei diesem Sachverhalt könnten wegen der vorzeitigen Vertragsbeendigung höchstens Bereicherungsansprüche gegen die Beklagte entstanden sein, für diese sei aber nicht die Klägerin forderungsberechtigt. Aus dem Zusammenhang der Verträge ergibt sich, daß die Klägerin die Unterpacht in voller Kenntnis von den Abmachungen eingegangen ist, die nach dem Hauptvertrag im Verhältnis zwischen der Rechtsvorgängerin der Beklagten und den Eheleuten N. galten. Ihr war bewusst, daß die N.s zur kostenlosen Zurücklassung der Bauten usw., aber auch zu allen durch den Vertragszweck bedingten Aufwendungen verpflichtet waren. Mit Rücksicht darauf hat auch sie sich verpflichtet, das von ihr Hergestellte ohne Entschädigung zurückzulassen und selbst die für den Vertragszweck erforderlichen Einrichtungen auf ihre Kosten herzustellen. Gerade diese Herstellungspflicht ist im Unterpachtvertrag durch Verweisung auf § 4 des Hauptvertrags bezeichnet und umgrenzt worden. Hiernach wollte und sollte die Klägerin mit der Herstellung dieser Einrichtungen zugleich die Verpflichtung der Eheleute N. gegenüber der Hauptverpächterin erfüllen. Ihre Aufwendungen waren in diesen Grenzen also auch gegenüber der Hauptverpächterin die Erfüllung der den Eheleuten N. auferlegten Verbindlichkeit. Wer auf die Schuld eines Dritten leistet, hat aber keinen Bereicherungsanspruch gegen den Gläubiger, wenn sich herausstellt, daß die Schuld des anderen nicht bestanden hat; nur der vermeintliche Schuldner kann unter solchen Umständen Bereicherungsansprüche haben. Der Dritte, der geleistet hat, wird von dem Nichtbestehen der Schuld, die er für einen anderen getilgt hat, nicht unmittelbar berührt, denn es hängt nicht von dem Bestehen dieser Schuld, sondern von dem Innenverhältnis zwischen ihm und dem vermeintlichen Schuldner ab, ob und unter welchen Umständen dieser Schuldner auf seine Kosten grundlos bereichert ist. Aus dieser Erwägung ergibt sich ohne weiteres, daß die Klägerin keinen Anspruch gegen die Beklagte haben kann, soweit sie Aufwendungen gemacht hat, zu denen die Eheleute N. nach dem Vertrage verpflichtet waren. Deshalb braucht

nicht entschieden zu werden, ob die Eheleute N. auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung an den Verzicht auf Erstattungsansprüche gebunden blieben.

Ebenso liegt es auch bei Aufwendungen, die nicht unter die Herstellungspflicht der Eheleute N. und der Klägerin fielen. Aus den oben erwähnten Gründen könnte die Klägerin, da sie die Verzichtsklausel ebenfalls auf sich genommen hat, wegen der vorzeitigen Vertragsbeendigung auch gegen ihre Unterverpächter keine eigentlichen Verwendungsansprüche haben, sondern nur einen Bereicherungsanspruch wegen vorzeitiger Überlassung des Besizes und des Nutzungsrechts, das sie zu anderer Zeit, nämlich beim vorgetretenen Vertragsende, unentgeltlich überlassen mußte. Diese Bereicherung bestimmt nach Entstehung und Umfang lediglich der Inhalt des Unterpachtvertrags; sie kann deshalb unmittelbar in der Person nur des Unterverpächters, nicht aber der Beklagten eingetreten sein. Aus diesem Grunde richtet sich ein etwaiger Anspruch der Klägerin nur gegen die Eheleute N., nicht gegen die Beklagte; der Sonderfall des § 822 BGB. ist offensichtlich nicht gegeben. Die Richtigkeit dieses Ergebnisses leuchtet ohne weiteres ein, wenn man sich vor Augen hält, daß die vereinbarte Vertragsdauer beim Hauptvertrag und beim Unterpachtvertrag nicht gleich zu sein braucht, tatsächlich auch hier verschieden ist. Aus der Dauer des einzelnen Vertrages ergibt sich aber bei vorzeitiger Endigung allein das Vorliegen und der Umfang einer Bereicherung; denn beides hängt davon ab, um wieviel zu früh das Rechtsverhältnis geendet hat. Unter Umständen kann ein Bereicherungsanspruch im Verhältnis des Hauptmieters zum Hauptvermieter gegeben sein, im Verhältnis des Unterpächters zum Unterverpächter aber ganz fehlen, und ebenso ist, selbst wenn nach beiden Richtungen Bereicherungsansprüche vorliegen, ihre Höhe vielleicht, im vorliegenden Falle sogar sicherlich, verschieden.

Hiernach hat das Berufungsgericht die Klägerin mit Recht abgewiesen, so daß die Revision unbegründet ist.