
Datum: 05.10.2017
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 23/15
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2017:1005.18U23.15.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 7 O 257/13
Schlagworte: Fremdgeschäftsführungswille des Mieters, Anspruch des Mieters auf Ausgleich einer Wertsteigerung des Grundstücks
Normen: §§ 539 Abs. 1, 2, 677, 683, 684 S. 1, 818, 951 BGB

Leitsätze:

1. Ein Aufwendungsersatzanspruch des Mieters gem. §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1 BGB setzt u.a. Fremd-geschäftsführungswillen des Mieters voraus, der nur bei einem objektiv fremden Geschäft vermutet wird. Nimmt der Mieter die Maßnahmen zumal nach eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen im Interesse des eigenen Geschäfts vor, ist eher von einem neutralen Geschäft auszugehen.
 2. Auch ein Anspruch aus §§ 684 S. 1, 818 Abs. 2 BGB setzt Fremdgeschäftsführungswillen voraus (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 58/09).
 3. Ein Anspruch auf Ausgleich einer Wertsteigerung am Mietgrundstück gem. §§ 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 S. 1, Alt. 1, 812 Abs. 2 BGB scheidet aus, soweit es wegen § 95 Abs. 1 S. 1 BGB nicht zu einem Eigentums-werb des Vermieters gekommen ist.
 4. Ein Anspruch des Mieters auf Wertausgleich ergibt sich auch nicht, wenn er die von ihm getroffenen baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück belässt, denn § 539 Abs. 2 BGB regelt die wechselseitigen Ansprüche abschließend in der Weise, dass der eine Vertragspartner sein Eigentum an der Einrichtung nur durch rechtzeitige Wegnahme erhalten bzw. wiedererlangen kann und der andere die Wegnahme nur zu dulden hat (BGHZ 81, 146).
-

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin und die Anschlussberufung der Beklagten wird das am 10.12.2014 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 7. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund – unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels der Klägerin – teilweise abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin Abrechnungen über die Betriebskosten der Kalenderjahre 2010 und 2011 für das Mietobjekt „B-Straße“ in ##### I – ehemals B1 T2-Center – zu erteilen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 4.000,00 Euro abzuwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils beizutreibenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

	1
<u>G r ü n d e:</u>	2
A.	3
Die Klägerin begehrt als frühere Mieterin einer gewerblich genutzten Immobilie von der Beklagten als letzter Eigentümerin und Vermieterin den Ausgleich einer Wertsteigerung des Mietobjekts, die sie im Verlauf des Mietverhältnisses herbeigeführt haben will, sowie die Erteilung von Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010, 2011 und 2012.	4
Die Fahrzeug-Werke M GmbH mietete mit Vertrag vom 30.12.1998 von den damaligen Eigentümern L und S2 L ein Gewerbeobjekt unter der B-Straße in I zum Betrieb eines Autohauses mit Fahrzeugen der Marke T2. Der Mietvertrag enthielt in § 9 („Benutzung des Mietobjektes“) folgende Bestimmungen:	5
„1.)Der Mieter hat das Recht, das Mietobjekt für seine Zwecke herzurichten.	6
2.)Alle Investitionen in das Gebäude, die der Mieter tätigt, werden, sofern sie wertverbessernd sind, nach Beendigung des Mietvertrages vom Vermieter ausgeglichen. Der maßgebliche Wert wird durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestellenden öffentlich vereidigten Sachverständigen bindend bestimmt. Bewegliche Gegenstände sowie Scheinbestandteile kann der Mieter entfernen. Für bauliche	7

Veränderungen bedarf es der Zustimmung des Vermieters, die nur aus zwingenden Gründen versagt werden kann.“

Ende 2005 / Anfang 2006 kam es zu Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien über die Fortsetzung des Mietverhältnisses sowie von Mieterseite beabsichtigte Veränderungen des Gebäudebestands. Hintergrund war u. a., dass die Fa. M beabsichtigte, an dem Standort in I nicht mehr die Marke T2, sondern die Marken N und G2 zu vertreiben, wozu sie zwei getrennte, den Herstellervorgaben genügende Schauräume benötigte. 8

Unter dem 15./18.11.2005 schlossen die Herren L als Vermieter mit der durch formwechselnde Umwandlung aus der Fahrzeug-Werke M GmbH hervorgegangenen Fahrzeug-Werke M AG als bisheriger Mieterin und der Klägerin eine als „Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag vom 30.12.1998“ bezeichnete dreiseitige Vereinbarung. Die Vertragsparteien vereinbarten, dass die Klägerin ab dem 01.01.2006 anstelle der Fahrzeug-Werke M AG als Mieterin in das Mietverhältnis eintreten sollte. Die Vereinbarung enthielt u. a. folgende Bestimmungen: 9

„[...]“ 10

§ 14 – sonstige Vereinbarungen – wird wie folgt geändert: 11

5.)[...] 12

„6.)Der Vermieter gestattet dem Mieter bauliche Veränderungen am T2-Turm vorzunehmen. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten trägt der Mieter.“ 13

Alle sonstigen Bestimmungen des Vertrages bleiben unverändert.“ 14

[...]“ 15

Mit Schreiben vom 30.01.2006 (Anl. 26) teilte die Fahrzeug-Werke M AG den Herren L und S2 L mit, sie beabsichtige, den auf dem Mietgrundstück befindlichen T2-Turm einer anderen Verwendung zuzuführen oder abzubauen. Hintergrund sei, dass man in Folge der Geschäftsaufgabe und der Ansiedlung einer weiteren Automarke gehalten sei, das „Wahrzeichen der T2-Organisation“ so zu verändern, dass eine Identifikation mit dem Fabrikat T2 vermieden werde. Eine zunächst beabsichtigte Veränderung des T2-Turms, wobei die Materialien für einen Glaspavillon hätten genutzt werden sollen, sei aus bauphysikalischen Gründen nicht möglich. In den Nachtrag vom 15./18.2005 habe man hinsichtlich des T2-Turms die Regelung unter § 14 Nr. 6 aufgenommen. Die Frage des Wertausgleichs sei ausdrücklich nicht in den Vertrag aufgenommen worden und auch niemals Gegenstand der Verhandlungen gewesen. Man gehe davon aus, dass die vertragliche Regelung in sich klar verständlich sei und bitte im Mitteilung, ob die Vermieter die Materialien des T2-Turms in Besitz nehmen wollten. 16

Die Vermieter wiesen in ihrem Antwortschreiben vom 31.01.2006 darauf hin, dass nur bauliche Veränderungen am T2-Turm, bei denen die Substanz erhalten bleiben, nicht aber dessen Abriss vertraglich gestattet seien. Für den Fall, dass das Unterlassen von Eingriffen in die Substanz des Turms nicht zugesichert werde, kündigten sie an, eine „gerichtliche Verfügung“ zu erwirken. 17

Gleichwohl erfolgte Anfang des Jahres 2006 der Abriss des vorhandenen T2-Turms und der Neubau eines Ausstellungspavillons, der durch einen geschlossenen Durchgang an die bestehenden Verkaufsräume angebunden wurde. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf 18

die Lichtbilder (Foto 1 und Foto 2, Anlagenband) Bezug genommen.

Am 27.03.2007 wurde anstelle der bisherigen Eigentümer L und S2 L die damals noch als U GmbH & Co. KG firmierende Beklagte als Eigentümerin des Mietgrundstücks in das Grundbuch eingetragen. Nach dem in Kopie zur Akte gereichten Grundbuchauszug (Anlage 5 zur Klageschrift) lagen der Eigentumsumschreibung Auflassungen vom 29.12.2006 und 20.03.2007 zugrunde. 19

Mit Nachtrag Nr. 2 vom 30.06.2009 (Anlage K3) machte die Klägerin von einem nach ihrer Auffassung bestehenden Optionsrecht Gebrauch, wonach die Mietzeit vom 01.08.2009 bis 31.07.2014 laufen sollte. Am gleichen Tage schlossen die Parteien eine Vereinbarung zum zweiten Nachtrag, wonach die Entscheidung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum 31.07.2009 fallen sollte; für den Fall der Entscheidung gegen eine Fortsetzung sollte der zweite Nachtrag zum Mietvertrag als aufgehoben gelten und das Mietverhältnis sodann am 31.07.2009 enden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Mietvertrag vom 30.12.1998 sowie die vorgenannten Nachträge Bezug genommen. Im Herbst 2010 gab die Klägerin ihren Standort in dem streitgegenständlichen Objekt auf. 20

Im März 2012 ließ die Fahrzeug-Werke M AG, die von einer Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.03.2012 ausging, durch die IHK E einen Sachverständigen zur Ermittlung einer Wertsteigerung des Mietobjekts benennen. Die Beklagte lehnte die ihr angetragene gemeinsame Beauftragung des Sachverständigen unter Hinweis darauf ab, dass das Mietverhältnis nach ihrer Auffassung erst am 30.06.2015 ende und eine Begutachtung deshalb nicht angezeigt sei. 21

Die Klägerin bezifferte die Wertsteigerung unter Bezugnahme auf eine von dem Architekten T erstellte Wertermittlung mit Schreiben vom 21.05.2013 auf 230.000,00 Euro (Anl. 8 und 9). Das Ansinnen der Klägerin, einen Sachverständigen mit der Ermittlung der Wertsteigerung zu beauftragen, wies die Beklagte wiederholt zurück. Mit Schreiben vom 12.08.2013 (Anlage K 21) vertrat sie die Auffassung, nach den vertraglichen Vereinbarungen für den von der Klägerin vorgenommenen Anbau eines Ausstellungspavillons keinen Wertausgleich zu schulden. 22

Da zwischen den Parteien zudem Uneinigkeit über eine etwaige Verlängerung des Mietverhältnisses bestand, nahm die Klägerin die Beklagte in dem Rechtsstreit 7 O ####/11 LG Dortmund auf Feststellung in Anspruch, dass das Mietverhältnis zum 31.03.2012 ende. In der Berufungsinstanz schlossen die Parteien am 16.04.2013 vor dem Oberlandesgericht Hamm – 7 U ##/12 – folgenden Vergleich (Anl. 24): 23

„1.Die Klägerin zahlt an die Beklagte über die für den Zeitraum April 2012 bis einschließlich April 2013 zu Händen des Prozessbevollmächtigten der Beklagten geleisteten Zahlungen hinaus einrede- und aufrechnungsfrei weitere 97.690,00 €. Die vorbezeichneten, zu Händen des Prozessbevollmächtigten der Beklagten geleisteten Zahlungen werden nunmehr ohne Vorbehalt freigegeben. Die insgesamt gezahlten und noch zu zahlenden Beträge sind Bruttobeträge, und zwar der Grundmietpreis zuzüglich Mehrwertsteuer sowie die Nebenkostenvorauszahlungen zuzüglich Mehrwertsteuer. 24

2.Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis mit Wirkung zum 30.04.2013 beendet ist. 25

Mit vorstehendem Vergleich sind alle Mietzinsansprüche aus dem Mietverhältnis betreffend das Objekt I, B-Straße erledigt. 26

Die Nebenkosten für 2012 und 2013 – bis zum 30.04.2013 – sind noch abzurechnen. Hierbei sind die gezahlten Vorauszahlungen insgesamt zu berücksichtigen.	27
[...]“	28
In der Folge forderte die Klägerin die Beklagte vergeblich zur Erteilung von Betriebskostenabrechnungen für die Kalenderjahre 2010 und 2011 auf. Auch eine Abrechnung für 2012 erteilte die Beklagte nicht.	29
Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, die Beklagte sei ihr gemäß § 9 Abs. 2 des Mietvertrages vom 30.12.1998 zum Ersatz der Wertverbesserung verpflichtet. Diese Bestimmung sei durch den ersten Nachtrag nicht abgeändert worden. Vielmehr sei § 14 durch zwei eigenständige Vereinbarungen ergänzt worden. Auf das Fehlen des Gutachtens eines von der IHK zu benennenden Sachverständigen gemäß § 9 Nr. 2 S. 2 des Mietvertrages könne sich die Beklagte nicht berufen, nachdem sie die Beauftragung des von der IHK benannten Sachverständigen ernsthaft und endgültig abgelehnt habe.	30
Die Klägerin hat behauptet, bei dem vorhandenen T2-Turm habe es sich um einen Turm der ersten Generation gehandelt, in dem nur der T2-Zweisitzer „T2 fortwo“ habe präsentiert werden können. Er sei daher für sie nicht nutzbar gewesen, da sie nur Fahrzeuge des oberen Preissegments, nämlich der Marken G2 und N, verkaufe und der Turm selbst zur Präsentation des T2-Viersitzers nicht habe verwendet werden können. Zudem sei der Paternoster defekt gewesen. Deshalb habe sie den Turm Anfang 2006 zurückbauen und durch einen hochwertigen Ausstellungspavillon ersetzen lassen, wobei die in der Klageschrift aufgeführten Baumaßnahmen (GA 6) durchgeführt worden seien. Dadurch habe die Immobilie – wie von dem Architekten T ermittelt – eine Wertverbesserung von mindestens 230.000,00 Euro erfahren.	31
Hinsichtlich der begehrten Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2010 - 2012 hat die Klägerin die Auffassung vertreten, dieser Anspruch sei nicht durch den Vergleich vom 16.04.2013 erledigt worden. Über den streitgegenständlichen Feststellungsantrag hätten die Parteien sich dergestalt geeinigt, dass eine Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.04.2013 mit der Maßgabe vereinbart worden sei, dass die unter Vorbehalt auf das eingerichtete Hinterlegungskonto bis einschließlich April 2013 gezahlten Mieten bei der Beklagten verblieben. Andere Ansprüche aus dem Mietverhältnis seien indes weder Gegenstand des Vorprozesses noch des geschlossenen Vergleichs gewesen.	32
Die Klägerin hat beantragt,	33
1.die Beklagte zu verurteilen, an sie 230.000,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.08.2013 zuzüglich außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 3.098,00 Euro netto zu zahlen.	34
2.die Beklagte zu verurteilen, ihr Abrechnungen der Betriebskosten der Kalenderjahre 2010 bis 2012 für das Mietobjekt „B-Straße“ in ##### I zu erteilen.	35
Die Beklagte hat beantragt,	36
die Klage abzuweisen.	37
Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, bei den in Rede stehenden Baumaßnahmen handle es sich schon nicht um „Investitionen in das Gebäude“ im Sinne von § 9 Nr. 2 des ursprünglichen Mietvertrags. Jedenfalls sei ein etwaiger Wertersatzanspruch durch die	38

Regelung in § 14 des Nachtrags zum Mietvertrag vom 15./18.11.2005, wonach die Klägerin die Kosten für die Veränderungen zu tragen habe, abbedungen worden. Hierzu hat sie behauptet, sie selbst habe keinerlei Interesse an den von der Klägerin durchgeführten Maßnahmen gehabt und habe deshalb nicht mit Kosten im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung belastet werden wollen, zumal sie keine höhere Miete erhalten habe. Sie hat zudem die Auffassung vertreten, mit Blick auf die Bestimmung in § 9 Abs. 2 S. 2 des Mietvertrages könne die Klägerin jedenfalls keinen Zahlungsanspruch, sondern allenfalls einen Anspruch auf Zustimmung zur Beauftragung eines Sachverständigen geltend machen.	
Soweit die Klägerin die Erteilung von Betriebskostenabrechnungen begehrt hat, hat die Beklagte dem entgegengehalten, derartige Ansprüche seien aufgrund des vor dem 7. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm geschlossenen Vergleichs erledigt. Dies folge daraus, dass der noch abzurechnende Zeitraum in dem Vergleich auf die Jahre 2012 und 2013 beschränkt worden sei.	39
Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben.	40
Das Landgericht hat die Beklagte zur Erteilung einer Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2012 verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt:	41
Es könne offenbleiben, ob sich aus den vertraglichen Regelungen ein Anspruch der Klägerin auf Ausgleich einer Wertverbesserung ergebe. Jedenfalls habe die Klägerin die geltend gemachte Wertsteigerung nicht hinreichend dargetan. Sie habe lediglich pauschal unter Bezugnahme auf die zu den Akten gereichte Aufstellung des Architekten T eine Wertsteigerung i. H. v. 230.000,00 Euro behauptet. Ihr Vorbringen sei auch hinsichtlich der Frage, ob sich die Wertverbesserung allein aus dem Neubau eines Pavillons oder auch aus Umbaumaßnahmen am Altbestand ergebe, nicht widerspruchsfrei. Sie habe auch nicht berücksichtigt, dass eine etwaige Wertsteigerung nicht ohne weiteres der Höhe der Investitionskosten entspreche, sondern von weiteren Faktoren abhängen. Es fehle auch an hinreichendem Vortrag zur Wertsteigerung bezogen auf den maßgeblichen Stichtag 30.04.2013.	42
Der Anspruch der Klägerin auf Abrechnung über die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 sei durch den Vergleich vom 16.04.2013 erledigt. Dies ergebe sich im Umkehrschluss aus der Bestimmung, dass die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 noch zu erstellen seien.	43
Demgegenüber stehe der Klägerin ein Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2012 zu. Ein Rechtsschutzbedürfnis sei trotz Titulierung des Abrechnungsanspruchs in dem Vergleich vom 16.04.2013 gegeben. Zum damaligen Zeitpunkt sei der Abrechnungsanspruch für das Jahr 2012 noch nicht fällig gewesen und es bestehe kein Anhaltspunkt dafür, dass die Parteien die Fälligkeit hätten vorverlegen wollen. Wegen der weiteren Einzelheiten der Begründung wird auf das landgerichtliche Urteil Bezug genommen.	44
Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr erstinstanzliches Begehren, soweit das Landgericht die Klage abgewiesen hat, weiter. Die Beklagte wendet sich mit der Anschlussberufung gegen ihre Verurteilung zur Erteilung einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012.	45
Die Klägerin ergänzt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen namentlich mit Blick auf den Umfang der an dem Mietgrundstück bewirkten Wertsteigerung. Sie meint, dass das Landgericht insofern die Darlegungsanforderungen überspannt. Es sei verpflichtet gewesen,	46

den angebotenen Sachverständigenbeweis zu erheben. Hinsichtlich der Ansprüche auf Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2010 und 2011 ist die Klägerin der Auffassung, das Landgericht sei zu Unrecht ihrem unter Zeugenbeweis gestellten Vortrag nicht nachgegangen, dass eine Erledigung derartiger Ansprüche durch den Vergleich nicht beabsichtigt gewesen sei.

Die Klägerin beantragt, 47

1. die Beklagte über die Verurteilung gemäß dem Urteil des Landgerichts Dortmund vom 10.12.2014 zu dem Az. 7 O 257/13 hinaus zu verurteilen, an sie 230.000,00 Euro nebst Zinsen i. H. v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 13.08.2013 zuzüglich außergerichtliche Rechtsanwaltsgebühren von netto 3098,00 Euro zu zahlen und Betriebskostenabrechnungen für die Kalenderjahre 2010 und 2011 für das Mietobjekt „H-E2-Str. #“ in ##### I – ehemaliges B1 T2-Center - zu erteilen. 48

2. die Anschlussberufung zurückzuweisen. 49

Die Beklagte beantragt, 50

1. die Berufung zurückzuweisen. 51

2. unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage vollumfänglich abzuweisen. 52

Sie verteidigt das angefochtene Urteil, soweit das Landgericht die Klage abgewiesen hat. Mit der Anschlussberufung wendet sie sich gegen ihre Verurteilung zur Erteilung einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012. Sie meint, insofern fehle es entgegen der Auffassung des Landgerichts an einem Rechtsschutzbedürfnis für die klageweise Geltendmachung, weil der Anspruch bereits in dem Vergleich vom 16.04.2013 titulierte sei. 53

Der Senat hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen T, L2, L3, L4 und T2. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Berichterstattevermerke zu den Verhandlungsterminen vom 14.04.2016 (GA 337 ff.) und 08.12.2016 (GA 424 ff.) Bezug genommen. 54

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird Bezug genommen auf den Inhalt ihrer Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Anlagen. 55

B. 56

I. Die zulässige Berufung ist begründet, soweit die Klägerin den Anspruch Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2010 und 2011 weiterverfolgt. Im Übrigen hat sie in der Sache keinen Erfolg. 57

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte aufgrund des - beendeten - Mietvertrages einen Anspruch auf Erteilung von Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011. Sie hatte nach § 4 des Mietvertrages abrechenbare Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten. Rechnet der Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist nicht ab, so hat der Mieter einen selbständig einklagbaren Anspruch auf Vorlage einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung (Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2014, § 556, Rn. 135). Eine Frist, innerhalb derer die Abrechnung der Nebenkosten erteilt werden muss, ist für die Geschäftsraummiete nicht gesetzlich geregelt. Lediglich für die Wohnraummiete bestimmt § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, dass der Vermieter dem Mieter die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen hat. Auch der Vermieter von 58

Geschäftsräumen hat die Abrechnung indes innerhalb einer angemessenen Frist vorzunehmen. Diese beträgt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in der Regel ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben oder der Vermieter eine verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 – XII ZR 22/07, NJW 2010, 1065, Rn. 36 ff.).

Der hiernach entstandene und fällig gewordene Anspruch der Klägerin auf Abrechnung über die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 ist entgegen der Annahme des Landgerichts mit dem von den Parteien vor dem 7. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 16.04.2013 geschlossenen Vergleich nicht untergegangen oder gegenstandslos geworden. Eine ausdrückliche Bestimmung, dass etwaige Ansprüche der Klägerin auf Abrechnung der in diesem Zeitraum entstandenen Betriebskosten oder Erstattung eines sich möglicherweise zu ihren Gunsten ergebenden Saldos erledigt sein sollten, ist dem Vergleichstext nicht zu entnehmen. Für eine dahingehende konkludente Einigung im Rahmen des Vergleichsabschlusses besteht kein hinreichender Anhalt. Namentlich rechtfertigt die Bestimmung unter Ziff. 2 des Vergleichs, wonach über die Nebenkosten für 2012 und 2013 „noch abzurechnen“ seien, nicht im Umkehrschluss die Annahme, dass die Parteien übereinstimmend für die hier in Rede stehenden Abrechnungsjahre 2011 und 2012 auf die Abrechnung und/oder Ausgleich der sich ergebenden Salden verzichten wollten. An die Annahme einer konkludenten Verzichtserklärung sind i. d. R. strenge Anforderungen zu stellen. Bei Erklärungen, die als Verzicht, Erlass oder in ähnlicher Weise rechtsvernichtend gewertet werden sollen, muss das Gebot einer interessengerechten Auslegung beachtet werden und den der Erklärung zu Grunde liegenden Umständen besondere Bedeutung zugemessen werden. Wenn feststeht oder davon auszugehen ist, dass eine Forderung entstanden ist, verbietet dieser Umstand im Allgemeinen die Annahme, der Gläubiger habe sein Recht einfach wieder aufgegeben. Das bildet in solchen Fällen die Ausnahme. Selbst bei eindeutig erscheinender Erklärung des Gläubigers darf ein Verzicht deshalb nicht angenommen werden, ohne dass bei der Feststellung zum erklärten Vertragswillen sämtliche Begleitumstände berücksichtigt worden sind (vgl. BGH, Urteil vom 15. Januar 2002 – X ZR 91/00 –, Rn. 25, juris). Begleitumstände, die hier einen Verzichtswillen der Klägerin hinreichend deutlich zum Ausdruck brächten, sind nicht festzustellen. Die Zeugenaussage des seinerzeitigen Vorsitzenden des 7. Zivilsenats und die dienstlichen Äußerungen der damaligen Beisitzer, auf deren Vernehmung die Beklagte verzichtet hat, waren in Bezug auf derartige Umstände nicht ergiebig.

Die Ansprüche der Klägerin auf Erteilung von Betriebskostenabrechnungen für die Kalenderjahre 2010 und 2011 sind auch nicht verjährt. Der Abrechnungsanspruch für 2010 war mit Blick auf die dem Vermieter zuzubilligende angemessene Frist zur Erstellung der Abrechnung, die bei Mietverhältnissen Geschäftsräume in der Regel ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums beträgt, nicht vor dem 01.01.2012 fällig und durchsetzbar, der Abrechnungsanspruch für 2011 nicht vor dem 01.01.2013. Hiervon ausgehend ist die Verjährung (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB) mit Erhebung der am 13.09.2013 bei Gericht eingegangenen und am 31.10.2013 zugestellten Klage rechtzeitig gehemmt worden (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

2. Soweit die Klägerin Ausgleich einer durch die Beseitigung des T2-Turms und die Errichtung eines neuen Ausstellungspavillons bewirkte Wertsteigerung in Höhe von 230.000,00 Euro begehrt, hat das Landgericht die Klage – im Ergebnis – zu Recht abgewiesen. Der geltend gemachte Anspruch ergibt sich weder aus dem Mietvertrag noch aus einem anderen rechtlichen Grund.

a) Ein Anspruch der Klägerin auf Ausgleich einer möglichen durch Abriss des T2-Turms und Neuerrichtung eines Pavillons bewirkten Wertsteigerung des Grundstücks findet in den zwischen den Parteien getroffenen vertraglichen Vereinbarungen keine Grundlage. Die Bestimmung in § 9 Nr. 2 S. 1 des Mietvertrages vom 30.12.1998, nach der alle vom Mieter getätigten „Investitionen in das Gebäude“, sofern diese wertverbessernd sind, nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter ausgeglichen werden sollten, erfasst die hier in Rede stehenden baulichen Veränderungen nicht.

Der Abbruch des T2-Turms und die Errichtung eines neuen Verkaufspavillons an seiner Stelle lassen sich nicht als „Investition in das Gebäude“, die der Ausgleichsanspruch nach dem Wortlaut der Vertragsbestimmung voraussetzt, verstehen. Der mögliche Wortsinn der Formulierung erstreckt sich hierauf aus der Sicht eines objektiven Empfängers unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung (§§ 133, 157 BGB) nicht. Investitionen „in ein Gebäude“ sind hiernach z. B. Maßnahmen zu dessen Erhaltung oder Verbesserung, jedenfalls nicht aber die Beseitigung oder die Neuerrichtung eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

63

Auch der systematische Regelungszusammenhang spricht gegen ein derartige Umgestaltungen einschließendes Verständnis des Begriffs „Investition in das Gebäude“. Der Regelung geht mit § 9 Nr. 1 des Mietvertrages eine Bestimmung voraus, nach deren Inhalt der Mieter berechtigt sein sollte, „das Mietobjekt für seine Zwecke herzurichten“. Unter „herrichten“ sind nach allgemeinem Sprachgebrauch vorbereitende Maßnahmen oder Reparaturen zu verstehen, die dazu dienen, eine Sache in einen gebrauchsfähigen Zustand zu bringen. Mit Blick auf das hier in Rede stehende Gewerbeobjekt mögen dekorative Maßnahmen und allenfalls kleinere bauliche Modifikationen erfasst sein, jedoch keine grundlegenden Veränderungen des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudebestandes, wie sie von der Klägerin vorgenommen worden sind.

64

Umstände außerhalb der Vertragsurkunde, die ergäben, dass die Vertragsparteien der Formulierung „Investitionen in das Gebäude“ bei Vertragsschluss eine weitergehende Bedeutung beigemessen hätten, als Wortlaut und Regelungszusammenhang der Vertragsbestimmung zum Ausbringen bringen, sind weder dargetan noch ersichtlich. Die Aussage des Zeugen T bei seiner Vernehmung durch den Senat sprechen vielmehr gegen diese Annahme. Der Zeuge, der als Justitiar der M-Unternehmensgruppe an den Vertragsverhandlungen beteiligt war, hat bei seiner Vernehmung durch den Senat bekundet, Hintergrund der Regelung in § 9 Abs. 2 des Ursprungsvertrages sei gewesen, dass die Räumlichkeiten bei Vertragsschluss noch nicht ganz fertig gewesen seien. Auch sei es so, dass es alle paar Jahre einen Konzeptwechsel gebe, der Änderungen der Ausstellungsflächen erfordere. Hiernach hatten die Vertragsparteien Maßnahmen zur Fertigstellung oder Anpassung der bestehenden Immobilien im Blick. Dafür, dass sie auch eine grundlegende Umgestaltung des Gebäudebestandes, wie ihn die Klägerin schließlich vorgenommen hat, im Auge gehabt hätten, besteht kein Anhalt.

65

Es kann auch nicht festgestellt werden, dass sich die Vertragsparteien im Zusammenhang mit dem ersten Nachtrag zum Mietvertrag vom 15./18.11.2005 und der Vornahme der Baumaßnahmen darauf geeinigt hätten, die Wertausgleichsklausel in § 9 Nr. 2 des Ursprungsvertrages auch hierauf anzuwenden. Die Klägerin hat hierzu vorgetragen, die Wertausgleichsklausel in § 9 Abs. 2 des Ursprungsvertrages sei bei Abschluss der Nachtragsvereinbarung bewusst nicht geändert oder gestrichen worden, weil zwischen den Parteien Konsens bestanden habe, dass sie - die Klägerin - den T2-Turm zwar kostenträchtig zurückbaue, ihr aber hinsichtlich des neu zu errichtenden Ausstellungspavillons ein bei

66

Mietende zu ermittelnder Wertausgleich zustehen solle. Für das Zustandekommen einer dahingehenden Einigung der Vertragsparteien bestehen indes keine hinreichenden Anhaltspunkte. Bei Abschluss der Nachtragsvereinbarung vom 15./18.11.2005 standen die von der Klägerin letztlich durchgeführten Maßnahmen - Abriss des Turms und Neubau eines Pavillons - noch nicht in Rede. Das ergibt sich schon aus dem Wortlaut von § 14 Nr. 6 des Nachtrags. Hiernach sollte es dem Mieter lediglich gestattet sein, „bauliche Veränderungen am T2-Turm“ vorzunehmen. Der vollständige Abbruch wird hiervon nicht erfasst. Dafür, dass Abriss und Neubau zum Zeitpunkt des Nachtrags noch nicht beabsichtigt waren, sprechen auch die Schreiben der Fahrzeug-Werke M AG vom 30.01.2006 (Anl. 26) und das Antwortschreiben des Zeugen L vom 31.01.2006 (Anl. 33). In dem Schreiben der Fahrzeug-Werke M AG ist u. a. davon die Rede, dass bislang beabsichtigt gewesen sei, den T2-Turm so zu verändern, dass die Materialien für einen Glaspavillon benutzt würden, was technisch indes nicht möglich sei. Der Zeuge L teilte hierauf mit, dass lediglich bauliche Veränderungen, aber kein Abriss des Turms zulässig seien, und drohte mit einer einstweiligen Verfügung. Auch den Angaben des Zeugen T ist zu entnehmen, dass die Nachtragsvereinbarung nicht vor dem Hintergrund eines geplanten Abrisses und Neubaus geschlossen wurde. Dieser hat bekundet, zunächst sei geplant gewesen, den Turm „jedenfalls von der Grundsubstanz her“ zu belassen. Es hätten lediglich einige Erweiterungen erfolgen sollen. Es sei dann zum „Umschwung“ gekommen, weil der Umbau baurechtlich nicht zulässig gewesen sei. „Irgendwann“ habe er Herrn L angerufen und ihn über den geplanten Abriss informiert. Dieser habe mit einer einstweiligen Verfügung gedroht.

Erfüllen die in Rede stehenden Baumaßnahmen schon nicht die Voraussetzungen, unter denen die Beklagte nach dem Mietvertrag den Ausgleich einer etwaigen Wertsteigerung des Mietgrundstücks schuldet, kommt es nicht darauf an, ob die Vertragsparteien einen Ausgleich hierfür sogar ausgeschlossen haben. Es kann deshalb offen bleiben, ob die Bestimmung in § 14 Nr. 6 des Nachtrags vom 15./18.2005, wonach die Klägerin die Kosten ihr gestatteter „baulicher Veränderungen am T2-Turm“ selbst tragen sollte, in diesem Sinne verstanden werden kann oder, wie von der Beklagte vorgetragen, eine dahingehende Abrede im Rahmen der über das Bauvorhaben geführten Verhandlungen getroffen worden ist. Einer Vernehmung des von der Beklagten hierfür benannten Zeugen Dr. S bedurfte es deshalb nicht.

67

b) Der geltend gemachte Anspruch ergibt sich auch nicht aus §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1 BGB. Nach den genannten Vorschriften hat der Mieter unter den Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag einen Aufwendungsersatzanspruch. Abgesehen davon, dass die Klägerin keinen Aufwendungsersatz, sondern den Ausgleich einer vermeintlich herbeigeführten Wertsteigerung des Mietobjekts begehrt, liegen die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs nicht vor. Dieser setzt Fremdgeschäftsführungswillen des Mieters voraus. Dieser muss - auch - für den Vermieter und um der Sache willen tätig geworden sein. Die Baumaßnahme muss zudem dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entsprechen oder von ihm nachträglich genehmigt werden. An das Vorliegen der Voraussetzungen des § 683 BGB sind strenge Anforderungen zu stellen. Der Fremdgeschäftsführungswille wird nur bei einem objektiv fremden Geschäft vermutet, welches jedoch bei baulichen Veränderungen am Mietobjekt noch nicht daraus folgt, dass die Maßnahme zu einer Wertsteigerung führt. Ist etwa nicht ein mangelhafter Zustand behoben worden, sondern vom Mieter - zumal nach seinen Bedürfnissen und Vorstellungen - eine Verbesserung oder reine Veränderung der Mietsache im Interesse des eigenen Betriebs vorgenommen worden, ist eher von einem neutralen Geschäft auszugehen und liegt ein Fremdgeschäftsführungswille zudem fern. Gegen das Interesse des Vermieters an der Baumaßnahme spricht, wenn ihr Umfang vom Mieter

68

bestimmt werden kann und die Kosten nicht absehbar sind (vgl. etwa KG Berlin, Beschluss vom 13. Juli 2015 – 8 W 45/15 –, Rn. 21, juris m. w. N.; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 539 Rn. 5 ff.).

Hiernach hat die Klägerin mit den in Rede stehenden Veränderungen am Gebäudebestand kein fremdes Geschäft der damaligen Vermieter geführt. Die Klägerin hat hiermit keine Aufgaben übernommen, die wie etwa die Beseitigung von Mängeln dem Geschäftskreis der damaligen Vermieter zuzuordnen gewesen wären. Sie hat die Baumaßnahmen vielmehr ausschließlich im eigenen Interesse durchgeführt, weil sie den Vertrieb der Marke T2, auf den die Baulichkeiten - namentlich der sog. T2-Turm - ausgerichtet waren, aufgeben und den Herstellervorgaben für den künftigen Vertrieb der Marken G2 und N genügen wollte. 69

Es kann auch nicht festgestellt werden, dass die damaligen Vermieter oder die Beklagte die Maßnahmen im Sinne von § 684 S. 2 BGB genehmigt hätten. Die Genehmigung kann ausdrücklich, aber auch schlüssig erteilt werden, etwa wenn der Vermieter ein vom Mieter geschaffenes Ausstattungsmerkmal zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit anführt. Grundsätzlich sind an eine stillschweigende Genehmigung hohe Anforderungen zu stellen (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 12. Aufl., § 539 BGB Rn. 39). Dass die damaligen Vermieter der Klägerin die Maßnahmen gestattet haben mögen, genügt für die Annahme einer Genehmigung nicht. In aller Regel bringt der Vermieter mit einer solchen Zustimmung lediglich sein Einverständnis mit der über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinausgehenden Maßnahme des Mieters zum Ausdruck, mehr nicht. Abgesehen hiervon kann die Genehmigung im Sinne von § 684 S. 2 BGB lediglich die Voraussetzungen des § 683 BGB ersetzen, nicht aber ein Eigengeschäft, wie es hier vorgelegen hat, zum Fremdgeschäft im Sinne von § 677 BGB machen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19. Oktober 2009 - 24 U 58/09 –, Rn. 12, juris; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 539 Rn. 9 m. w. N.). 70

Schließlich fehlte es mit Blick auf einen etwaigen Aufwendungsersatzanspruch der Klägerin aus §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1 BGB an der Passivlegitimation der Beklagten. Soweit die tatbestandlichen Voraussetzungen vorliegen, entsteht der Anspruch bereits mit der Vornahme der Aufwendungen, sodass er sich gegen denjenigen richtet, der in diesem Augenblick Vermieter ist. Vermieter waren zum fraglichen Zeitpunkt noch die Zeugen L und S2 L. Die Beklagte ist erst nach den hier in Rede stehenden Baumaßnahmen am 23.03.2007 als Eigentümerin des Mietobjekts in das Grundbuch eingetragen worden. Ein späterer Erwerber des Grundstückes ist grundsätzlich nicht passivlegitimiert, es sei denn die Fälligkeit des Anspruchs ist nach den Abreden der Parteien auf einen Zeitpunkt nach Übergang des Eigentums hinausgeschoben oder der Erwerber bringt den Anspruch erst zu Entstehung, indem der die Aufwendungen genehmigt (§ 684 S. 2 BGB) (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 539, Rn. 8). Für beides besteht hier kein hinreichender Anhalt. 71

c) Die Klägerin hat gegen die Beklagte auch keinen Anspruch auf Erstattung einer von ihr bewirkten Wertsteigerung aus §§ 539 Abs. 1, 684 S. 1, 818 Abs. 2 BGB. Der Anspruch setzt wie der Aufwendungsersatzanspruch aus §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1 BGB voraus, dass der Mieter die die Wertsteigerung bewirkenden Maßnahmen mit Fremdgeschäftsführungswillen durchgeführt hat (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19. Oktober 2009 - 24 U 58/09 –, Rn. 14, juris). Hieran fehlt es – wie oben ausgeführt - bei den in Rede stehenden Baumaßnahmen der Beklagten. Unabhängig hiervon richtete sich auch ein etwaiger Wertersatzanspruch aus §§ 539 Abs. 1, 684 S. 1, 818 Abs. 2 BGB gegen die damaligen Eigentümer und Vermieter und nicht gegen die Beklagte als spätere Erwerberin des Mietobjekts. Für die Frage, ob und inwieweit beim Vermieter ein Wertzuwachs eingetreten ist, kommt es auf die Beendigung der 72

Maßnahme an. Anspruchsgegner ist daher derjenige, der zu diesem Zeitpunkt Vermieter ist. Bei einem Eigentümerwechsel geht der gegen den bisherigen Vermieter entstandene Anspruch nicht nach § 566 BGB auf den Erwerber über. Der Erwerber hat nur für die während der Dauer seines Eigentums entstandenen Verpflichtungen einzustehen, so dass er dem Anspruch des Mieters nur dann ausgesetzt ist, wenn die Vollendung der Arbeiten und damit der Wertzuwachs in die Zeit seines Eigentums fallen (vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 12. Aufl., § 539 Rn. 49).

d)Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Ausgleich einer am Mietgrundstück bewirkten Wertsteigerung aus §§ 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB. Nach den genannten Vorschriften könnte die Klägerin allenfalls Ersatz einer durch die Errichtung des neuen Pavillons bewirkten Wertsteigerung verlangen, sofern sie das Eigentum hieran nach § 946 BGB infolge der Verbindung mit dem Grundstück verloren hätte. Dies kann unter Berücksichtigung der hier gegebenen Umstände indes nicht angenommen werden. 73

Im Hinblick darauf, dass die Klägerin den neuen Pavillon lediglich aufgrund des sich aus dem Mietvertrag ergebenden vorübergehenden Nutzungsrechts auf dem Grundstück errichtet hat, ist dieser gemäß § 95 Abs. 1 S. 1 BGB nicht dessen wesentlicher Bestandteil (§§ 93, 94 BGB) geworden mit der Folge, dass das Eigentum nicht kraft Gesetzes auf die damaligen Eigentümer L und S2 L übergegangen ist. 74

Ob eine Sache zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbunden wird, beurteilt sich in erster Linie nach dem Willen des Erbauers, sofern dieser mit dem nach außen in Erscheinung getretenen Sachverhalt in Einklang zu bringen ist. Verbindet - wie hier - ein Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht nach feststehender Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck geschieht. Diese Vermutung ist nicht schon bei einer massiven Bauart des Bauwerks oder bei langer Dauer des Vertrages entkräftet. Der Umstand, dass die Vertragsparteien im Nachtrag zum Mietvertrag vom 15./18.11.2005 eine feste Verlagslaufzeit bis zum 30.06.2010 und eine fünfjährige Verlängerungsoption zugunsten des Mieters vereinbart haben, spielt daher für die Frage, ob eine dauerhafte oder eine vorübergehende Verbindung gewollt war, ebenso wenig eine Rolle wie die massive Bauweise. Von einem auf Dauer mit dem Grundstück verbundenen Bauwerk ist in diesen Fällen vielmehr nur dann auszugehen, wenn sich aus den Vereinbarungen der Parteien oder aus den sonstigen Umständen ergibt, dass der Erbauer bei der Errichtung des Baus den Willen hat, das Bauwerk bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in das Eigentum seines Vertragspartners übergehen zu lassen. Daran fehlt es im Zweifel auch, wenn die massive Bauart zur Folge hat, dass der schuldrechtlich Berechtigte das Gebäude nicht entfernen kann, ohne es zu zerstören. Auch dann will er sich im Regelfall vorbehalten, über die von ihm getätigte Investition während oder nach Ablauf der Nutzungszeit auf eigene Rechnung zu disponieren (vgl. BGH, Urteil vom 15. Mai 1998 – V ZR 83/97 –, Rn. 14, Versäumnisurteil vom 23. September 2016 – V ZR 110/15 –, Rn. 16, juris). 75

Unabhängig hiervon wäre die Beklagte auch hinsichtlich eines etwaigen Anspruchs aus §§ 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB nicht passivlegitimiert. Der Anspruch richtet sich gegen denjenigen, zu dessen Gunsten die Rechtsänderung eingetreten ist, also im Falle des § 946 BGB gegen denjenigen, der zum Zeitpunkt der Vornahme der Verbindung Eigentümer des Grundstücks ist (vgl. Staudinger/Gursky/Wiegand, BGB, Neubearb. 2017, § 951, Rn. 25). Eigentümer des Mietobjekts waren zu diesem Zeitpunkt, wie oben ausgeführt, noch die ursprünglichen Vermieter L und S2 L. 76

e)Die Klägerin kann von der Beklagten auch nicht deshalb Wertausgleich verlangen, weil sie den von ihr errichteten Pavillon nach Beendigung des Mietverhältnisses auf dem Mietgrundstück belassen und die Beklagte das Grundstück mit dem Pavillon veräußert hat. Gemäß § 539 Abs. 2 BGB war die Beklagte nach Beendigung des Mietverhältnis lediglich berechtigt, die von ihr eingebrachten Bauten zu entfernen. Duldung der Wegnahme hat die Klägerin von der Beklagten indes zu keinem Zeitpunkt verlangt. Der hierauf gerichtete Anspruch ist verjährt. Die nach § 548 Abs. 2 BGB geltende sechsmonatige Verjährungsfrist ist abgelaufen. Sie ist durch die Klage auf Wertersatz nicht gehemmt worden. Der infolge der eingetretenen Verjährung auf Dauer zum Besitz berechnigte Vermieter schuldete dem früheren Mieter weder eine Nutzungsentschädigung noch haftet er ihm auf Schadensersatz oder Bereicherungsausgleich, wenn dessen Eigentum an der zurückgelassenen Einrichtung untergeht, ohne dass es darauf ankommt, ob der Vermieter die Verjährungseinrede erhoben hat. Denn § 539 Abs. 2 BGB regelt die wechselseitigen Ansprüche insoweit abschließend in der Weise, dass der eine Vertragspartner sein Eigentum an der Einrichtung nur durch rechtzeitige Wegnahme erhalten bzw. wiedererlangen kann und der andere die Wegnahme nur zu dulden hat (BGH, Urteile vom 08. Juli 1981 – VIII ZR 326/80 –, BGHZ 81, 146, Rn. 26 f., und vom 13. Mai 1987 – VIII ZR 136/86 –, BGHZ 101, 37, Rn. 32; OLG Düsseldorf, Urteil vom 18. Dezember 2003 - 10 U 184/02 -, Rn. 33, juris; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 13. Aufl., § 539 BGB, Rn. 73).

II.Die zulässige Anschlussberufung der Beklagten ist begründet. Sie führt zur Abweisung der Klage, soweit die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Erteilung einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 begehrt. Der hierauf gerichtete Klageantrag ist unzulässig. Für die Erwirkung eines Titels im Klagewege besteht kein Rechtsschutzbedürfnis, weil der geltend gemachte Anspruch bereits zugunsten der Klägerin in dem am 16.04.2013 vor dem 7. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm zwischen den Parteien geschlossenen Prozessvergleich titulierte ist (vgl. Zöller/Greger, ZPO; 31. Aufl., vor § 253 Rn. 18a). Der Vergleich bestimmt unter Ziff. 2, dass die Nebenkosten für 2012 und 2013 – bis zum 30.04.2013 – noch abzurechnen seien. Damit haben die Parteien den Abrechnungsanspruch in Bezug auf das Jahr 2012 zum Gegenstand des mit dem Prozessvergleich geschaffenen Vollstreckungstitels (§ 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) gemacht. Dass die Leistungspflicht als Einigung dahingehend formuliert ist, dass über die Betriebskosten für den in Rede stehenden Zeitraum noch abzurechnen sei, steht der Vollstreckungsfähigkeit nicht entgegen (vgl. Zöller/Stöber, ZPO, 31. Aufl., § 794 ZPO, Rn. 14). Auch rechtfertigt der Umstand, dass der Abrechnungsanspruch zum Zeitpunkt der Protokollierung des Vergleichs noch nicht fällig war, nicht die Annahme, dieser habe nach dem Willen der Parteien nicht vollstreckungsfähiger Inhalt des Prozessvergleichs werden sollen. Der Vergleichstext bietet hierfür keinen Anhalt.

III.Die Ausführungen der Beklagten in ihrem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 29.10.2017 rechtfertigen weder hinsichtlich der Berufung noch hinsichtlich der Anschlussberufung eine abweichende Beurteilung.

IV.Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 97 Abs. 1. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

V.Veranlassung zur Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 ZPO besteht nicht. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch die Fortbildung des Rechts verlangt nicht nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Der Senat weicht mit seiner Entscheidung im Übrigen auch nicht von höchstrichterlichen oder anderen obergerichtlichen Urteilen ab.

