

15

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

Bundesleistungsg § 26

Ist die Nutzungsentschädigung für ein von den Besatzungstruppen beanspruchtes Grundstück teilweise zur Deckung der laufenden Instandhaltungskosten einbehalten, der einbehaltene Betrag aber nicht bestimmungsgemäß verwendet worden, so ist er grundsätzlich bei der Vorteilsausgleichung "neu für alt" zu berücksichtigen, die zugunsten der öffentlichen Hand auf Grund einer nach der Freigabe auf ihre Kosten vorgenommene Instandsetzung des Grundstücks vorzunehmen ist; dies gilt indessen nicht, wenn in den nunmehr aufgewendeten Kosten ein Betrag für laufende Instandsetzungsarbeiten enthalten ist, der dem einbehaltenen Betrage - unter Berücksichtigung preislicher Veränderungen - entspricht (Ergänzung zum Urteil v. 28. Mai 1962 - III ZR 213/60 = LM BLG § 26 Nr. 1).

BCH, Urt. v. 26. Mai 1966 - III ZR 225/63 - OLG Hamm (Westf.)
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 225/63

URTEIL

Verkündet am

26. Mai 1966
Groß, Justiz-
angestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h -
l a n d , handelnd in Prozeßstandschaft für das
Königreich Belgien und vertreten durch den Bundes-
minister der Finanzen, dieser vertreten durch den
Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen, letzte-
rer vertreten durch den Regierungspräsidenten in
A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Aenne H [REDACTED], I [REDACTED]
([REDACTED]), P [REDACTED] straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 1966
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt,
Dr. Hußla, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm
(Westf.) vom 22. Oktober 1963 im Kostenpunkt und
insoweit aufgehoben, als die Beklagte verurteilt
ist, mehr als 4.459,15 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Im Umfange der Aufhebung, d.h. hinsichtlich eines
Betrages von 4.071, 12 DM nebst Zinsen, wird die
Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung,
auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an
das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines im Jahre 1936
erbauten Einfamilienhauses mit Garten in L [REDACTED].
Das Haus ist nach einem Bombenschaden im Jahre 1940
vollständig wiederhergerichtet worden. Vom 8. Juni 1945
bis zum 30. September 1957 war das Grundstück von den
ausländischen Streitkräften beschlagnahmt. Während dieser



Zeit ist eine Nutzungsentschädigung gezahlt worden, von der ab 1. November 1948 für die bauliche Unterhaltung 4.265,98 DM einbehalten worden sind. Haus und Garten wiesen bei der Freigabe Schäden auf. Die Klägerin hat für die Herstellung des Hauses und des Gartens Kostenanschläge über 73.533,43 DM eingereicht. Die Beklagte hat mit Bescheid vom 28. März 1960 eine Ersatzleistung von 44.773.-- DM angeboten und diesen Betrag bezahlt. Sie ist von Belegungsschäden im Gesamtbetrag von 65.891,20 DM ausgegangen, indem sie einige Ersatzansprüche ganz oder teilweise nicht anerkannt hat, und hat sodann bei der Ersatzleistung Abzüge nach dem Prinzip "neu für alt" vorgenommen.

Die Klägerin hat rechtzeitig Klage erhoben. Sie hat einen Belegungsschaden von 65.915,80 DM behauptet, diesen Betrag nach dem Prinzip "neu für alt" gekürzt, aber wesentlich geringer als die Beklagte, und eine Ersatzleistung von insgesamt 61.749.-- DM verlangt.

Sie hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, $(61.749.-- \text{ ./. } 44.773.--) = 16.976.--$ DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hält die vorgenommenen Abzüge für berechtigt.

Das Landgericht hat dem Klageantrage entsprechende Kosten erkannt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Obergericht die Beklagte verurteilt, für das Königreich Belgien an die Klägerin 8.530,27 DM nebst Zinsen zu zahlen und im übrigen die Klage abgewiesen. Mit der Revision bittet die Beklagte, die Klage wegen eines

weiteren Betrages von 6.244,67 DM nebst Zinsen abzuweisen. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht von folgendem aus:

Nach Art. 41 Abs. 1 und 12 b des Zusatzabkommens zum Nato-Truppenstatut vom 3. August 1959 (BGBl 1961 II S. 1183) werden auf Schäden, die vor dem Inkrafttreten des Zusatzabkommens (1. Juli 1963, BGBl 1963 II 745 = I 428) verursacht worden sind oder als vor diesem Zeitpunkt verursacht gelten, die bis dahin geltenden Vorschriften weiter angewendet (§§ 89 Abs. 1, 92 Abs. 1 26 BLG i.d.F. vom 27.9.1961, BGBl I 1770).

Das wird von der Revision nicht angegriffen und ist im Ergebnis richtig; ergänzend sind, da das Grundstück am 30. September 1957, also während der Geltung des Finanzvertrages vom 26. Mai 1952 idF der Bekanntmachung vom 30. März 1955 (BGBl II 381) freigegeben worden ist, noch Art. 48 Abs. 1 des Truppenvertrages idF der Bekanntmachung vom 30. März 1955 (BGBl II 321) und Art. 8 Abs. 4 des Finanzvertrages anzuführen.

Das Berufungsgericht geht weiter unter Hinweis auf das Urteil des erkennenden Senates vom 28. Mai 1962 - III ZR 213/60 - (= LM § 26 BLG Nr. 1 = VersR

1962, 765) von folgendem aus: Der Ersatzberechtigte muß sich die Vorteile anrechnen lassen, die ihm durch die Instandsetzung einer in beschädigtem Zustande zurückgegebenen Sache (§ 26 Abs. 3 BLG) entstehen. In der Regel wird es einen Vorteil bedeuten, wenn eine in Anspruch genommene Sache durch die Instandsetzung in einen besseren Zustand versetzt wird als in den, in dem sie sich bei gewöhnlicher Abnutzung befinden würde. Denn dann wird meist ihr Wert erhöht sein oder aber der Ersatzberechtigte Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Instandsetzungsarbeiten ersparen, die alsbald oder nach einiger Zeit notwendig geworden wären, die aber nun durch die Instandsetzung auf Kosten des Leistungspflichtigen weiter hinaus geschoben werden. Ein Vorteil entsteht aber dann nicht, wenn nur Teile einer beschädigten Sache erneuert werden, die erneuerten Teile eine längere Lebensdauer besitzen als die Sache selbst und nicht für sich verwendet werden können. Ferner ist ein Vorteil regelmäßig nicht gegeben, mindestens ist seine Anrechnung in solchen Fällen unzumutbar, wenn die Instandsetzung ohne die Inanspruchnahme erst nach sehr langer Zeit anfallen würde. Dabei kommt es auf die Lage des Einzelfalles an. Es müssen aber besondere Umstände vorliegen, wenn Einsparungen berücksichtigt werden sollen, die erst nach 30 und mehr Jahren sich auswirken. Um zu beurteilen, ob dem Ersatzberechtigten ein anrechenbarer Vorteil entstanden ist, muß von dem Zeitpunkt, in dem der beschädigte Gegenstand angeschafft worden ist, dem Augenblick der Freigabe des Gegenstandes und seine Lebensdauer ausgegangen werden. Soweit letztere schwarz und nicht besondere Umstände vorliegen, ist von einer mittleren Lebensdauer auszugehen. Die Höhe des Vorteil

kann dann mit Hilfe der sog. linearen (gleichmäßigen) Herabsetzung des Anschaffungswertes hinreichend genau ermittelt werden. Der Vorteilsanrechnung unterliegen nicht nur die Kaufpreise der zu ersetzenden Gegenstände, sondern auch die Lohn- und übrigen Nebenkosten des Einbaues. Da mit Wirkung vom 1. November 1948 - gemäß § 14 Abs. 1 der Ersten Anordnung über die Entschädigung für die Requisition von Grundstücken des Finanzministers von Nordrhein-Westfalen vom 31. Januar 1949, MinBl. NRW 1949, SP. 69 - ein Teil der Mietentschädigung zur Abgeltung des sonst vom Eigentümer zu tragenden laufenden Unterhaltungsaufwandes einbehalten worden ist, kann bei der Vorteilsanrechnung in der Regel von einem mittleren Erhaltungszustand ausgegangen werden, soweit die Ersatzleistung Instandsetzungen betrifft, die zur laufenden Unterhaltung gehören. Mindestens aber ist der Zustand zugrunde zu legen, der sich durch die sachgemäße Verwendung der einbehaltenen Mittel hätte erreichen lassen. Soweit die einbehaltene Mietentschädigung nicht bestimmungsgemäß, d.h. nicht für die laufende Unterhaltung bei gewöhnlicher Abnutzung verwendet worden ist, ist sie - grundsätzlich - von den auszugleichenden Vorteilen abzusetzen.

Das Berufungsgericht hat der Klägerin aufgrund dieser Erwägungen über die bezahlte Ersatzleistung von 44.773.-- DM hinaus zugesprochen:

für Instandsetzungsarbeiten, insbesondere weil es die Abzüge "neu für alt" niedriger angesetzt hat,	3.948,18 DM
die einbehaltene Nutzungsent-schädigung abzüglich eines Betrages von 500.-- DM mit	3.765,98 DM

anteilige Architektengebühren mit	323,09 DM
für Gartenarbeiten, insbesondere für	
Maschendrahtzäune	493,02 DM

zusammen also	8.530,27 DM

II.

Die Revision hält folgende Posten für zu Unrech-
t zugesprochen:

1. Von den Instandsetzungskosten	
a) für Außenputz	546,93 DM
b) für Edelputz	364,-- DM
c) für Wasch- und Abortbecken	618,-- DM
d) für Türen, Fenster, Vertäfelung	520,-- DM
2. An Nutzungsentschädigung	3765,98 DM
3. An zuviel berechneten Architekten- gebühren	240,94 DM
4. Für Maschendrahtzäune	188,82 DM

zusammen also	6244,67 DM

1. Zu den Angriffen hinsichtlich der Instandsetzungs-
kosten des Hauses (oben 1 a bis d) ist zu sagen:

a) Die Revision meint, der große Umfang der
Erneuerungen habe zu einem höheren Verkehrswert geführt
das habe das Berufungsgericht unter Verstoß gegen
§ 287 ZPO übersehen. Dem kann nicht gefolgt werden.
Die Vorteile, die der Klägerin durch die Instand-
setzungsmaßnahmen zugeflossen sein können, sind durch
die Abzüge "neu für alt", die bei den Kosten der ein

zelnen Maßnahmen vorgenommen wurden, bereits ausgeglichen. Wie in dem angeführten Urteil des erkennenden Senates vom 28. Mai 1962 dargelegt ist, auf das zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, kann der Abzug "neu für alt" bei Aufwendungen für einzelne Bauteile auch erfolgen, wenn die Arbeiten nicht zu einer Werterhöhung des Hauses geführt haben. Dagegen ist es - jedenfalls in der Regel - nicht möglich, neben den Abzügen "neu für alt", die sich aus der Verbesserung einzelner Bauteile rechtfertigen, einen Abzug für die Werterhöhung des Hauses insgesamt vorzunehmen, die auf eben dieser Verbesserung beruht. Damit würde möglicherweise derselbe Vorteil zweimal angerechnet. Es ist nichts dafür vorgetragen, daß das Haus entgegen der Lebenserfahrung durch die Instandsetzungsarbeiten mehr an Wert gewonnen habe, als die Abzüge von den Kosten dieser Arbeiten betragen. Das ist umsoweniger anzunehmen, als nicht von dem Wertunterschied auszugehen ist, der zwischen dem beschädigten und dem wiederhergestellten Hause bestand, sondern von dem Wertunterschiede, der zwischen dem wiederhergestellten Hause und dem Hause bestanden hätte, wenn es normal genutzt und bis zur Freigabe normal unterhalten worden wäre, wozu die Besatzungsmacht im vorliegenden Falle wegen der Einbehaltung eines Teiles der Nutzungsentschädigung verpflichtet war.

b) Ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsgericht habe nicht bedacht, daß infolge der Belegung Schäden am Außen- und Edelputz gar nicht entstanden sein könnten; erfahrungsgemäß würden selbst bei überstarker Benützung die Außenwände nicht betroffen. Diese Schäden sind in der Entschädigungsberechnung, die dem Bescheide des Amtes für Verteidigungslasten

vom 28. März 1960 beigegeben war, abgesehen von prozentualen Abzügen, berücksichtigt und auch in den Tatsacheninstanzen nicht dem Grunde nach bestritten worden. Es kann dem Berufungsgericht daher nicht der Vorwurf gemacht werden, hier einen wesentlichen Umstand außer acht gelassen zu haben.

c) Entgegen der Ansicht der Revision ist ein Abzug "neu für alt" auch nicht deshalb geboten, weil die in Betracht kommenden Bauteile (Außenputz, Edelputz, Wasch- und Abortbecken, Türen, Fenster, Vertäfelung) zur Zeit der Instandsetzungsarbeiten nicht mehr neu waren. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, daß sie schon nach der Berechnung der Beklagten bei der Freigabe (ohne die Belegungsschäden) eine Lebensdauer von weiteren 30 Jahren und mehr gehabt haben würden. Mit Recht hat es daher entsprechend den Ausführungen in dem bereits erwähnten Urteil des erkennenden Senates das Vorliegen eines auszugleichender Vorteils verneint.

2. Das Berufungsgericht stellt fest, daß von der Nutzungsentschädigung, die die Klägerin während der Inanspruchnahme ihres Anwesens erhielt, 4.265,98 I für dessen Unterhaltung einbehalten, aber nur 500 DM für diesen Zweck verwendet wurden. Es mindert daher die Abzüge "neu für alt", die an den ersetzten Instandsetzungskosten vorgenommen worden sind, um den nicht verwendeten Betrag von 3.765,98 DM, indem es der Klägerin diesen Betrag zusätzlich über den Betrag hinaus zubilligt, den die um die Abzüge verringerten Instandsetzungskosten ergeben. Dagegen wendet sich die Revision mit Grund. Der erkennende Senat ist in seiner

angeführten Urteil zwar davon ausgegangen, daß eine Vorteilsausgleichung entfällt, soweit für die Unterhaltung einbehaltene Beträge nicht bestimmungsgemäß verwendet worden sind (dort S. 18). Er hat damit aber nicht gesagt, daß der einbehaltene und nicht bestimmungsgemäß verwendete Betrag ohne weiteres und in jedem Falle auf den auszugleichenden Vorteil anzurechnen sei. Er hat vielmehr (S. 20, 21 des Urteils) weiter darauf abgestellt, ob in dem Ersatzbetrage, der nach der Freigabe des Grundstücks für dessen Instandsetzung gewährt worden ist, ein Betrag für laufende Instandsetzungskosten enthalten ist, der dem einbehaltenen Teile der Nutzungsent-schädigung entspricht. Denn soweit die öffentliche Hand nach der Freigabe des Grundstücks die unter-bliebene laufende Instandhaltung auf ihre Kosten nach-holt, ist die Unterlassung gutgemacht und es entfällt der Grund, den einbehaltenen Betrag dem Grundstückseigentümer gutzubringen; andernfalls würde er in der Tat, wie die Revision mit Recht geltend macht, eine doppelte Leistung erhalten, nämlich die Erstattung der Kosten der Instandsetzungsarbeiten und dazu die Erstattung des für diese Arbeiten einbehaltenen Betrages.

In dem Falle, der jenem Urteil des erkennenden Senats zugrunde lag, war mit der Möglichkeit zu rechnen, daß die Instandsetzungsarbeiten, die nach der Freigabe des Grundstücks vorgenommen wurden, hauptsächlich Schäden aus übernormaler Abnutzung und Beschädigung des Grundstücks betrafen, also Schäden, für die nach § 26 Abs. 3 und 4 BLG 1961 = § 27 Abs. 3 und 4 BLG 1956 der Ersatzverpflichtete einzustehen hat und für deren Beseitigung der einbehaltene Teil

der Nutzungsentschädigung daher nicht bestimmt war. Der Senat hat deshalb zwischen den Kosten zur Behebung dieser Schäden (und der aus verspäteter Ausführung laufender Unterhaltsarbeiten etwa entstandenen) einerseits und den Kosten der laufenden Instandsetzungsarbeiten andererseits unterschieden und es als wesentlich erachtet, ob für diese nach der Freigabe des Grundstücks soviel aufgewendet worden ist, als von der Nutzungsentschädigung einbehalten worden war. An dieser Rechtsauffassung ist festzuhalten.

Im vorliegenden Falle hat das Berufungsgericht nicht geprüft, ob die Aufwendungen für die Arbeiten, die nach der Freigabe des Grundstücks vorgenommen wurden, einen Betrag für laufende Instandsetzungsarbeiten enthalten, der dem einbehaltenen und nicht verwendeten Betrage von 3.765,98 DM bei Berücksichtigung der gestiegenen Preise mindestens entspricht. Das ist zwar bei der Gesamthöhe der erstatteten Instandsetzungskosten wahrscheinlich, eine abschließende Feststellung ist indessen dem Revisionsgerichte nicht möglich. Hinsichtlich des Betrages von 3.765,98 DM muß daher das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

3. Das Berufungsgericht hat im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (DRiZ 1964, 118) die der Klägerin erwachsenen Architektengebühren als erstattungsfähig erachtet, die sich aus dem von ihm zugesprochenen Erstattungsbetrage für Gebäudeschäden in Höhe von 47.260,16 DM errechnen. Dieser Betrag begreift den Posten von 3.765,98 DM ein, hinsichtlich dessen das Berufungsurteil aufgehoben wird. Die erstattungsfähigen Architektengebühren können daher vom

Revisionsgericht ebenfalls nicht festgestellt werden. Auch insoweit, d.h. wegen eines Betrages von 240,94 DM, muß daher das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen werden.

4. Die Kosten für die Herstellung der Maschen- drahtzäune hat das Berufungsgericht voll zugebilligt. Die Revision greift das mit der Begründung an, ein Abzug hätte vorgenommen werden müssen, weil nach dem Werke von Just und Brücker "Wertermittlung von Grund- stücken" Drahtgeflechtzäune mit Eichenpfosten eine Lebensdauer von 15 bis 20 Jahren und mit Stahl- oder Betonpfosten eine solche von 30 bis 40 Jahren hätten und die Zäune zur Zeit der Freigabe bereits 25 Jahre alt gewesen seien.

Die Rüge ist unbegründet. Das Berufungsgericht ist dem Gutachten des Sachverständigen Jakobs gefolgt, der für Maschendrahtzäune eine Lebensdauer von 80 Jahren bei gutem Anstrich, sonst von 50 Jahren ansetzt. Die Beklagte hat hierzu im Schriftsatz vom 20. September 1963 S. 7, in dem sie zu dem Gutachten Stellung nimmt, nichts ausgeführt, insbesondere nicht auf die von der Revision genannten Autoren verwiesen. Es liegt deshalb kein Verfahrensverstoß darin, daß das Berufungs- gericht sich mit deren Ansicht nicht auseinandergesetzt hat. Die lange Lebensdauer, die das Berufungsgericht dem Gutachten des Sachverständigen J. [REDACTED] folgend für die Maschendrahtzäune angenommen hat, rechtfertigt es entsprechend den Darlegungen des bereits mehrfach an- geführten Urteils des erkennenden Senats, auch von den Abzügen abzusehen, die der Sachverständige im Hinblick auf das Alter der Zäune vorgeschlagen hatte. Allerdings

hat das Berufungsgericht möglicherweise nicht berücksichtigt, daß J. [REDACTED] bei den Lohnkosten für die Herrichtung der Zäune einen Abschlag von 30 % deshalb für angemessen erklärt hat, weil nach 20 Jahren eine Renovierung d.h. ein Ausrichten des Zaunes üblich sei. Für diesen Posten (Position 22 = 214 DM, s.S. 17 BU) rechtfertigen die Erwägungen des angeführten Urteils nicht, von jedem Abzug abzusehen, der bei 30 % 64,20 DM betragen würde. Auch wegen dieses Betrages muß daher aufgehoben und zurückverwiesen werden.

Danach ist die Revision hinsichtlich der Kosten für die unter I) genannten Arbeiten in Höhe von 2.048,93 DM und hinsichtlich der Kosten der Maschen- drahtzäune in Höhe von $(188,82 \cdot 64,20 =) 124,62$ DM erfolglos, zusammen also hinsichtlich eines Betrages von 2.173,55 DM; dagegen wird über die Beträge von 3.765,98 DM (einbehaltene Nutzungsentschädigung, 240,94 DM (Architektengebühren) und 64,20 DM (Lohnkosten für den Drahtzaun) sowie über die Kosten der Rechtsmittel neu zu entscheiden sein.

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Keßler

Dr. Reinhardt