

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

42
2472 031

Gesetz: REG (BrZ) Art 49 Abs 1 Satz 1, 62;
BGB §§ 990, 994 ff

Rechtssatz: 1. Ansprüche eines Besitzers (hier: Mieters und
Untermieters) auf Ersatz von Verwendungen auf
ein Grundstück, das der Rückerstattung unter-
liegt, sind nicht vor den Wiedergutmachungs-
gerichten, sondern im ordentlichen Rechtsweg
zu verfolgen.

2. Hat der Besitzer eines Grundstücks, das der
Rückerstattung unterliegt, auf Grund eines
Mietvertrages mit dem Rückerstattungspflich-
tigen Verwendungen auf das Grundstück gemacht,
so war er nicht deshalb bösgläubig im Sinne
des § 990 BGB, weil er mit der späteren Rück-
erstattung rechnen musste.

Aktenzeichen: IV ZR 313/54

Urteil des BGH vom 8. Juni 1955

OLG Hamm

IV ZR 313/54

Verkündet
am 8. Juni 1955
Schorm, Justizangest.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Werner S. [REDACTED] in B. [REDACTED] ([REDACTED], USA),
[REDACTED] M. [REDACTED], als Testamentsvollstrecker über den Nach-
lass der Witwe Recha G. [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die M. [REDACTED] GmbH, vertreten durch ihren Geschäfts-
führer Kaufmann Werner L. [REDACTED] in G. [REDACTED], S. [REDACTED] str. [REDACTED],
2. den Konditormeister Ernst B. [REDACTED] in G. [REDACTED],
B. [REDACTED] strasse [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
zu 2: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 8. Juni 1955 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Schmidt, der Bundesrichter Dr. Kregel,
Dr. v. Werner, Scheffler und Wüstenberg

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Hamm vom 1. Oktober 1954
wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die beiden Kläger machen Verwendungen auf das Hausgrundstück G [REDACTED], B [REDACTED] str. [REDACTED], geltend. Auf dem Grundstück stand vor dem 2. Weltkriege ein fünfstöckiges Geschäftshaus. Es gehörte dem Kaufmann G [REDACTED], der Jude war. Er verkaufte es im Jahre 1938 an den Kaufmann E [REDACTED]. Dieser übertrug das Grundstück im Jahre 1944 an seine drei Kinder. Es wurde im Kriege durch Bomben zerstört. Die Klägerin zu 1 schloss am 19. März 1949 mit den Geschwistern E [REDACTED] einen Miet- und Aufbauvertrag über einen Teil des Grundstücks und untervermietete hiervon ihrerseits einen Teil an den Kläger zu 2 mit Vertrag vom 30. März 1949. Die Kläger haben alsdann gemeinsam das Gebäude teilweise wieder aufgebaut und in ihm ihre Geschäfte betrieben, die Klägerin zu 1 ein Textilwarengeschäft, der Kläger zu 2 ein Café. Für den Aufbau wollen die Klägerin zu 1 DM 31.108,07, der Kläger zu 2 DM 38.304,22 aufgewandt haben.

G [REDACTED] und seine Frau, die seine Alleinerbin war, sind inzwischen gestorben. Der Beklagte ist Testamentsvollstrecker nach Frau G [REDACTED]. Er hat mit den Geschwistern E [REDACTED] am 24. Oktober 1952 einen Vergleich über die Rückerstattung des streitigen Grundstücks (und eines weiteren Grundstücks S [REDACTED] str. [REDACTED]) geschlossen. Er hat sodann der Klägerin zu 1 das Mietverhältnis gemäss Art 34 REG (BrZ) gekündigt. Daraufhin haben beide Kläger das Grundstück zum 31. März 1953 geräumt. Die Aufbaukosten sind in dem Rückerstattungsvergleich nicht berücksichtigt worden.

Die Kläger machen Teilbeträge von je 2.000,-- DM ihrer Aufbaukosten geltend und beziffern sie nach Abzug

- 3 -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

des Teiles, der vertragsgemäss durch Abwohnen getilgt worden ist, wie folgt: die Klägerin zu 1 auf DM 21.648,07, der Kläger zu 2 auf DM 5.086,29. Sie haben hierzu vorgetragen: Der Ende 1949 eingesetzte Treuhänder, Diplom-Kaufmann L., habe die Abwohnbarkeit der Aufbaukosten schriftlich anerkannt. Hieran sei der Beklagte gebunden. Er habe sich außerdem, als der Treuhänder ihn, bevor der Rückerstattungsvergleich geschlossen wurde, auf die Aufbauverträge hingewiesen habe, dem Treuhänder gegenüber bereit erklärt, die Kläger noch einige Zeit im Hause wohnen zu lassen. Die Kläger haben - zunächst in zwei getrennten Verfahren - beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an jeden von ihnen 2.000,-- DM zu zahlen.

Der Beklagte hat gebeten, die Klage abzuweisen. Er hält den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten für unzulässig. Er hat ferner vorgetragen, der Wiederaufbau der Kläger sei für ihn völlig wertlos. Er habe das Grundstück an einen Dritten weiterverkauft, der die Aufbauten der Kläger abreissen werde, um das Gebäude insgesamt anders aufzubauen.

Das Landgericht hat beide Klagen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Es hat den Klägern hierbei Ansprüche aus § 996 BGB zugebilligt. Das Oberlandesgericht hat die beiden Sachen zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden und die Berufungen des Beklagten zurückgewiesen. Es hat der Klägerin zu 1 Ansprüche gemäss den §§ 994 Abs 2, 684, 812 ff BGB zuerkannt und ferner ausgesprochen, dass der Kläger zu 2 gemäss § 994 Abs 1 BGB Ersatz aller, jedenfalls aber der ihm vom Landgericht zugesprochenen werterhöhenden Verwendungen des § 996 BGB verlangen könne. Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen. Der Beklagte verfolgt mit dieser

seinen Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Kläger bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

I. Der ordentliche Rechtsweg ist zulässig.

Nach Art 49 Abs 1 Satz 1 REG (BrZ) können Ansprüche, die unter dieses Gesetz fallen, soweit in ihm nichts anderes bestimmt ist, nur in dem in diesem Gesetz vorgeschriebenen Verfahren verfolgt werden. Um solche Ansprüche handelt es sich hier nicht. Beide Kläger machen reine bürgerlich-rechtliche Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-verhältnis geltend, für die im Rückerstattungsgesetz keine Grundlage besteht. Welche Ansprüche unter das Gesetz fallen, ergibt sich aus Art 1 bis 40 REG (BrZ). In diesen Bestimmungen sind u.a. die Ansprüche des Rückerstattungsberechtigten (insbesondere in Art 6 bis 28, 32), der Fortbestand und Übergang dinglicher Rechte (Art 29, 30), die Haftung für Geschäftsverbindlichkeiten (Art 33), Ansprüche des Rückerstattungspflichtigen auf Rückgewähr und Ausgleich (Art 36 bis 39) und dingliche Rechte Dritter an den Ansprüchen des Rückerstattungspflichtigen (Art 40 REG BrZ) geregelt. Zur Frage, ob und in welcher Weise Verwendungen eines Mieters oder Pächters zu ersetzen sind, ergeben die Bestimmungen nichts. Art 34 REG (BrZ) behandelt nur das Kündigungsrecht des Rückerstattungsberechtigten gegenüber dem Mieter oder Pächter und stellt damit zugleich klar, dass diese keine rückerstattungspflichtigen Besitzer im Sinne des Art 11 REG (BrZ) sind (vgl Harmening-Hartenstein-Osthoff-Falk, Rückerstattungsgesetz B Kommentar Art 34

Anm 2 Blatt Nr 152), lässt aber die Frage, welche Ansprüche der Mieter oder Pächter wegen seiner Verwendungen hat, offen. Es lässt sich auch aus keiner anderen Bestimmung herleiten, dass solche Ansprüche etwa ganz ausgeschlossen sein sollen oder nur im Rahmen des Rückerstattungsverfahrens über sie entschieden werden könne.

Insbesondere ist aus der Frage, ob Mieter und Untermieter etwa gemäss Art 53 Abs 1 Satz 2 REG (BrZ) Beteiligte des Rückerstattungsverfahrens sind oder kraft "Einbeziehung" werden können, für die Auslegung des hier maßgebenden Art 49 nichts zu gewinnen. Die in Art 53 Abs 1 Satz 2 REG (BrZ) aufgeführten Personen sind "Beteiligte", weil sie im Hinblick auf den Rückerstattungsanspruch selbst an dem Verfahren ein wirtschaftliches oder rechtliches Interesse haben oder möglicherweise haben können (Harmening aaO Art 53 Anm II), insbesondere weil sie durch die Rückerstattung als solche betroffen werden können. Die Vorschrift eröffnet ihnen die Möglichkeit, im Verfahren gehört zu werden und gegen jede Entscheidung, durch die sie rechtlich beschwert sind, das vorgesehene Rechtsmittel einzulegen (Harmening aaO Art 53 Anm IV 3). Sie ergibt aber nichts dafür, dass sie alle ihre Rechte und Ansprüche gegen die Rückerstattungsberechtigten und -pflichtigen überhaupt und nur innerhalb des Rückerstattungsverfahrens erheben können. Vielmehr greift die in Art 49 Abs 1 Satz 2 REG (BrZ) ausgesprochene Regel ein, wonach "Ansprüche aus Gründen, die nicht unter dieses Gesetz fallen," im ordentlichen Rechtsweg geltend gemacht werden können. Diese Frage ist aber aus Art 1 bis 40 REG (BrZ) zu beantworten. Es kommt daher auf die Ausführungen des Berufungsgerichts zu Art 53 Abs 1 Satz 2 REG (BrZ) und die Angriffe der Revision hiergegen nicht an.

Die Klägerin zu 1 hat auch zutreffend auf folgende besondere Überlegung hingewiesen, die im vorliegenden Falle für die hier vertretene Rechtsansicht spricht. Die Ansprüche der Kläger sind dadurch ausgelöst worden, dass der Beklagte das Mietverhältnis gemäss Art 34 REG (BrZ) gekündigt und ihnen dadurch die Möglichkeit genommen hat, ihre Verwendungen weiterhin abzuwohnen. Die Kündigung war jedoch erst zulässig, nachdem die Rückerstattungspflicht rechtskräftig festgestellt oder anderweit anerkannt worden (Abs 1 Satz 2 aaO), das Rückerstattungsverfahren als solches also abgeschlossen war.

Da hier keine "Ansprüche der in Art 1 bis 40 bezeichneten Art" streitig sind, greift auch Art 62 REG (BrZ) nicht ein. Nach dieser Vorschrift hat das Gericht das Wiedergutmachungsamt zu benachrichtigen, wenn solche Ansprüche von einem Berechtigten in einem gerichtlichen Verfahren oder im Vollstreckungsverfahren klage- oder einrede-weise geltend gemacht werden. Die Wiedergutmachungskammer kann alsdann die Weiterbehandlung des Anspruchs nach Maßgabe des Rückerstattungsgesetzes unter Ausschluss des Rechtsweges anordnen oder mit Bindung für die Gerichte den Berechtigten ermächtigen, seinen Anspruch gerichtlich zu verfolgen (Art 62 Abs 1 Satz 1 und 3 REG [BrZ]). Das Landgericht ist zwar nach dieser Bestimmung verfahren. Die Wiedergutmachungskammer hat jedoch die beiden Sachen mit dem Bemerken zurückgegeben, einer Entscheidung nach Art 62 REG bedürfe es nicht, da es sich bei den Klagenansprüchen nicht um solche im Sinne der Art 1 bis 40 REG handele. Das deckt sich mit der Ansicht des Senats. Es kann deshalb dahinstehen, ob die Behandlung durch die Wiedergutmachungskammer bei vernünftiger Auslegung etwa hilfsweise die Ermächtigung enthält, die Ansprüche vor den ordentlichen Gerichten zu verfolgen.

II. Die Kläger machen auch mit Recht Ersatzansprüche geltend.

1. Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu 1 nur Ansprüche gemäss §§ 994 Abs 2, 684, 812 ff BGB zugebilligt. Ihre Klage ist in diesem Rahmen in jedem Falle begründet. Es kann dahinstehen, inwieweit dem Gedankengang des Berufungsgerichts zu folgen ist, ob insbesondere die Verwendungen der Kläger als notwendig im Sinne des § 994 BGB bezeichnet werden können. Denn der Ersatzanspruch der Kläger ist jedenfalls nach § 996 BGB begründet. Das Berufungsgericht hat diese Vorschrift - abweichend vom Landgericht - ersichtlich nicht angewandt, weil es angenommen hat, der Geschäftsführer der Klägerin zu 1 habe schon im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gewusst, dass das Grundstück ehemals in jüdischem Besitz gewesen sei, er habe deshalb mit dem Wiederaufbau grob fahrlässig gehandelt. Das entspricht jedoch nicht der Rechtslage. Die §§ 996, 990 BGB stellen nicht auf ein schuldhaftes Verhalten des Besitzers schlechthin ab, sondern darauf, ob er im maßgebenden Zeitpunkt ohne grobe Fahrlässigkeit glauben konnte, dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt zu sein. Als die Kläger das streitige Gebäude wieder aufbauten, waren aber die Vermieter der Klägerin zu 1, die Geschwister Elerie, noch als Eigentümer des Grundstücks eingetragen. Ihnen gegenüber war die Klägerin zu 1 auf Grund des Miet- und Aufbauvertrags zum Besitz berechtigt. Auf die Frage, ob sie mit Rückerstattungsansprüchen des jüdischen Vorbesitzers rechnen musste, kommt es hiernach nicht an. Schon deshalb gehen die Ausführungen des Berufungsgerichts fehl, "Lis (der Geschäftsführer der Klägerin zu 1) habe mit der Möglichkeit rechnen müssen, dass durch die in Kürze zu erwartende Regelung (der Rückerstattung) die Befugnis der im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen Geschwister Elerie zum Abschluss der Verträge und damit sein Besitzrecht rück-

wirkend hinfällig werden könnten." Eine solche Regelung hat das Rückerstattungsgesetz auch nicht einmal getroffen. Es hat, wie Art 34 REG (BrZ) ergibt, das Besitzrecht nicht rückwirkend beseitigt, Miet- und Pachtverträge vielmehr als wirksam behandelt und dem Rückerstattungsberechtigten nur ein ausserordentliches Kündigungsrecht eingeräumt.

Es wäre aber auch sonst bedenklich, ohne weiteres eine grobe Fahrlässigkeit darin zu sehen, wenn jemand in der Nachkriegszeit auf ein Grundstück, das möglicherweise der Rückerstattung unterlag, als Mieter oder Pächter Verwendungen gemacht hat. Das gilt hier umsomehr, als nach § 5 des Mietvertrages vom 19. März 1949 die Bauausführung so gestaltet werden musste, "wie sie von der Stadtverwaltung genehmigt" wurde, "damit die Aufstockung von Etagen durchgeführt werden" konnte. Es lag auch regelmässig weder im Interesse des Eigentümers selbst, auch nicht des Rückerstattungsberechtigten, noch entsprach es allgemeinen Belangen, wenn Grundstücke, die möglicherweise einmal rückzuerstatten waren, wegen der Unsicherheit der Rechtslage ungenutzt blieben. Die Klägerin zu 1 brauchte nicht damit zu rechnen, dass eine Maßnahme, die dem etwa Rückerstattungsberechtigten das Grundstück nicht entzog, sondern im Rahmen einer ordnungsmässigen Bewirtschaftung lag, missbilligt werden würde.

Das Berufungsgericht hätte daher auch den § 996 BGB anwenden können. Es kommt mithin auf die Ausführungen des Berufungsgerichts zu § 994 Abs 2 BGB und die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision nicht an.

2. Dem Kläger zu 2 hat das Berufungsgericht "gemäss § 994 Abs 1 BGB Ersatz aller, damit jedenfalls der ihm vom Landgericht zugesprochenen werterhöhenden Verwendungen des § 996 BGB" zugebilligt, weil sich nichts dafür ergeben habe, dass

er hinsichtlich des Eigentums an dem Grundstück nicht in gutem Glauben gewesen sei. Nach den vorstehenden Ausführungen zu II 1 ist hiergegen nichts zu erinnern.

Die Revision verweist für ihre Ansicht, dem Untermieter erwachse in keinem Falle ein Verwendungs- oder Bereicherungsanspruch, zu Unrecht auf die in RGZ 158, 394 abgedruckte Entscheidung. In jenem Falle hatten die Pächter gegenüber dem Hauptverpächter und die Unterpächterin gegenüber den Unterverpächtern auf Verwendungsersatz vertraglich verzichtet. Die Begründung des Reichsgerichts ist ganz auf die besondere Lage des Falles abgestellt (aaO S 401 ff). Auch aus dem in RGZ 159, 151 veröffentlichten Urteil ergibt sich nichts gegen die hier vertretene Auffassung.

3. Auf die weiter vom Berufungsgericht im Anschluss an Art 12 Satz 2 REG (BrZ) erörterte Frage, ob und inwieweit der Rückerstattungsvergleich rückwirkende Kraft habe, kommt es nicht an. Wirkt er zurück, dann sind die §§ 994 ff BGB unmittelbar anzuwenden. Wirkt er nicht zurück, dann greift zugunsten der Kläger § 999 Abs 2 BGB ein. Hiernach erstreckt sich die Verpflichtung des Eigentümers zum Ersatz von Verwendungen auch auf solche, die gemacht worden sind, bevor er das Eigentum erworben hat.

III. Die Revision war nach allem mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

IV. Für das weitere Verfahren über die Höhe der geltend gemachten Ansprüche ist zu beachten, dass das Berufungsgericht die Ansprüche der Kläger nur in beschränktem Rahmen als begründet bezeichnet hat, und zwar für die Klägerin zu 1 nur nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung und für den Kläger zu 2 nur im Umfang der Wert-

erhöhung im Zeitpunkt der Rückerstattung. Das Urteil des Senats kann diesen Rahmen nicht erweitern. Die Klägerin zu 1, der hierdurch möglicherweise weniger zugebilligt ist als nach dem Urteil des Landgerichts, dem der Senat folgt, hat ihrerseits kein Rechtsmittel eingelegt. Es verbleibt daher - trotz der abweichenden Begründung - im Ergebnis bei dem Urteil des Berufungsgerichts.

Schmidt Kregel v.Werner Scheffler Wüstenberg