

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 19/95

URTEIL

Verkündet am:
9. November 1995
Vetter-Haschke
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rechtsanwalt Andreas K. B. [REDACTED]
als Verwalter in der Gesamtvollstreckung über das Vermögen der
R. [REDACTED] Komplettbau GmbH, E. [REDACTED]-W. [REDACTED]-Straße [REDACTED], M. [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

R. [REDACTED]-C. [REDACTED] Hoch- und Tiefbau GmbH i.L.,
vertreten durch den Liquidator Dr. Wilfried R. [REDACTED],
S. [REDACTED]straße [REDACTED], L. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1995 durch den Vorsitzenden Richter Brandes und die Richter Dr. Kreft, Stodolkowitz, Kirchhof und Dr. Fischer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 16. Dezember 1994 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage wegen des Zahlungsantrags in Höhe von mehr als 425.002,07 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Verwalter in der Gesamtvollstreckung über das Vermögen der R[REDACTED] Komplettbau GmbH (nachfolgend Schuldnerin). Diese hatte von der Beklagten, einem in

- 3 -

Liquidation befindlichen Bauunternehmen, am 30. März 1992 ein Betriebsgrundstück gekauft und in Besitz genommen, aber den Kaufpreis nicht bezahlt. Nach Fälligkeit setzte ihr die Beklagte eine Nachfrist zur Zahlung mit der Ankündigung, den Vertrag ohne weiteres rückgängig zu machen, falls der angemahnte Betrag nicht fristgerecht eingehen sollte. Nach Ablauf der Nachfrist antwortete die Schuldnerin, zur Zahlung nicht in der Lage zu sein, und bat um Stundung. Daraufhin hoben die Beteiligten am 24. November 1992 den Kaufvertrag einvernehmlich wieder auf. Drei Tage später beantragte die Schuldnerin die Gesamtvollstreckung.

Der Kläger fordert von der Beklagten noch 128.869,04 DM für Heizungsarbeiten, welche die Schuldnerin nach seiner Darstellung während ihrer Besitzzeit auf dem Grundstück hatte verrichten lassen. Die Klage hatte insoweit in erster Instanz Erfolg, während das Berufungsgericht sie abgewiesen hat. Dagegen richtet sich die Revision des Klägers, soweit der Senat sie angenommen hat.

Entscheidungsgründe

Das Rechtsmittel hat Erfolg.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

I.

Das Berufungsgericht hat zu diesem Anspruch ausgeführt: Die Rechtsfolgen des Aufhebungsvertrages richteten sich nach den gesetzlichen Regeln über die Rückabwicklung eines Schuldverhältnisses bei Vertragsrücktritt, also nach den §§ 346 ff BGB. Gemäß § 347 Satz 2 BGB schulde die Beklagte Ersatz nur für notwendige Verwendungen unter den in § 994 Abs. 2 BGB bestimmten weiteren Voraussetzungen. Der Hinweis des Klägers, die alte Heizung sei unbrauchbar gewesen, eine neue habe für den bezeichneten Preis eingebaut werden müssen, genüge nicht. Er lasse nicht erkennen, ob und in welchem Umfang die im einzelnen getätigten Baumaßnahmen notwendig gewesen seien. Dies treffe nach § 994 BGB nur für solche Verwendungen zu, durch die der Besitzer dem Eigentümer entsprechende eigene Auslagen erspare, so daß dieser auf alle Fälle bereichert sei. Maßgebendes Kriterium sei die Frage, ob die jeweilige Maßnahme zur Erhaltung oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich gewesen sei. Dazu sei insbesondere abzugrenzen, ob durch die getroffenen Maßnahmen der vorhandene Bestand erhalten oder an eine zeitgemäße Verwendungsmöglichkeit herangeführt worden sei, oder ob die Beklagte nicht auch für eigene Sonderzwecke Zustandsveränderungen vorgenommen habe, die über die bisherige Zweckbestimmung hinausgegangen seien und nur ihr zugute gekommen wären. Weder ihr Vortrag noch die in Bezug genommene Rechnung enthielten eine genauere Aussage zum Bestand und zur Funktion der angeblich demontierten Heizungsanlage. Weiter sei nicht zu erkennen, welche Gebäudeteile zuvor überhaupt und in welchem Umfange

versorgt worden seien oder nach der vorhandenen Nutzungskonzeption hätten versorgt werden müssen. Außerdem bleibe offen, ob und inwieweit die Schuldnerin sich bei der Heizungserneuerung im Rahmen eines an objektiven Notwendigkeitserwägungen ausgerichteten Standards gehalten habe. Hinsichtlich der gleichzeitig vorgenommenen Schornsteinverrohrung finde sich ebenfalls kein Hinweis auf den bisherigen Zustand des Schornsteins und die Erforderlichkeit gerade dieser Maßnahme. Daran ändere die Behauptung des Klägers nichts, der damalige Liquidator der Beklagten habe die Schuldnerin zu Investitionen ermuntert, weil sie sicher sein könne, Eigentümerin zu werden.

II.

Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß ein Verwendungsersatzanspruch der Schuldnerin an die Voraussetzungen des § 994 Abs. 2 BGB gebunden ist. Es hat den Aufhebungsvertrag vom 24. November 1992 ersichtlich dahin ausgelegt, daß er - soweit er keine ausdrücklichen Regelungen enthält - dieselben Rechtsfolgen auslösen soll, welche durch die sonst mögliche Rücktrittserklärung der Beklagten nach § 326 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgelöst worden wären. Diese Auslegung liegt nahe (vgl. MünchKomm-BGB/Thode, 3. Aufl. § 305 Rdn. 27 m.w.N.; Jauernig/Vollkommer, BGB, 7. Aufl. § 305 Anm. II 6 b). Entgegen der Revisionsbegründung deutet allein der Umstand, daß eine rückwirkende Aufhebung des Kaufvertrages vereinbart wurde, nicht vorrangig auf bereicherungsrechtliche Vorschriften hin. Vielmehr

ist auch das Abwicklungsverhältnis nach §§ 346 ff BGB so ausgestaltet, daß es einen Wegfall der vertraglichen Hauptleistungspflichten von Anfang an zu erfassen vermag.

An dieser Auslegung war das Berufungsgericht - anders als die Revision meint - nicht durch seine Unterstellung gehindert, die Beklagte habe vor Abschluß des Kaufvertrages die Schuldnerin zu Investitionen in das Grundstück ermuntert. Dem durfte die Schuldnerin von Rechts wegen in diesem Zusammenhang nur die Erlaubnis entnehmen, schon im Vorgriff auf den beabsichtigten Kauf mit Umbauarbeiten beginnen zu dürfen. Hingegen besagt das behauptete Verhalten der Beklagten nach allgemeinem Verständnis nichts darüber, was gelten würde, wenn die Schuldnerin sich später vertragswidrig verhalten sollte. Vielmehr werden auch vor Vertragschluß eingeleitete Verwendungen von der vertraglichen Regelung erfaßt.

III.

Das Berufungsgericht hat zwar im Ansatz auch noch den Begriff der notwendigen Verwendungen zutreffend erfaßt: Das sind solche Verwendungen, die zur Erhaltung oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache objektiv erforderlich sind, die also der Besitzer dem Eigentümer - der sie sonst hätte machen müssen - erspart hat und die nicht nur den Sonderzwecken des Besitzers dienen (vgl. BGHZ 64, 333, 339).

Jedoch hat das Berufungsgericht diesen Rechtsbegriff nicht richtig auf den vorgetragenen Sachverhalt angewendet. Der Kläger behauptet, die alte Heizung sei unbrauchbar geworden, so daß eine neue eingebaut worden sei. Diese Darstellung ist auf der Grundlage des Kaufvertrages zu verstehen, dem zufolge neun Bauten (zwei Verwaltungsgebäude, Gebäude für Magazin und Zimmerei, zwei Werkstattgebäude, Speisehaus, Musterhaus, Lkw-Garagen und Pkw-Garagen) zur weiteren Nutzung und fünf (Gebäude-Projektierung, Heizhaus, Tanklager mit Rampe, weitere Pkw-Garagen und weitere Lkw-Garagen) zum Abbruch vorgesehen waren. Nach der Behauptung des Klägers war in dem fraglichen Gebäude jedenfalls eine Heizung vorhanden. Fällt in Deutschland in einem Gebäude eine Heizung endgültig aus, so ist es wenigstens in der kalten Jahreszeit zur andauernden Nutzung durch Menschen schlechthin, also auch für jeden Eigentümer unbrauchbar. Die Reparatur ist für jede bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes notwendig. Irgendwelche weitergehenden Sonderzwecke gerade einer Bauunternehmung - wie derjenigen der Gemeinschuldnerin - sind nicht zu erkennen. Wenn das Berufungsgericht - im Gegensatz zum Landgericht - Zweifel gehabt haben sollte, ob möglicherweise die Heizung gerade eines vertraglich zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes repariert wurde, hätte das Fragerecht nach § 139 Abs. 1 ZPO ausgeübt werden müssen.

Aus Rechtsgründen unerheblich sind in diesem Zusammenhang die Zweifel des Berufungsgerichts daran, ob die - zahlungsschwache - Schuldnerin die Heizung möglicherweise über ihren bisherigen Umfang hinaus ausgestaltet hat. Damit war jedenfalls nicht eine Klageabweisung schon dem Grunde nach

zu rechtfertigen. Im übrigen ist die Notwendigkeit einer Verwendung bei einer Reparatur, wie hier, nicht zwingend durch den früheren Zuschnitt der hergestellten Sache begrenzt. Insbesondere bei Heizungsanlagen ist es wirtschaftlich sinnvoll und teilweise durch verschärfte Abgasvorschriften sogar geboten, funktionsunfähig gewordene Altanlagen durch höherwertige neuzeitliche zu ersetzen. Da sich auch ein im eigenen Interesse zweckmäßig handelnder Eigentümer so verhalten würde, dient eine derart modernisierte Anlage nicht nur Sonderinteressen des jeweiligen Nutzers.

IV.

Das angefochtene Urteil beruht danach auf einem Rechtsfehler.

Es stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Zwar setzt ein Verwendungsersatzanspruch gemäß § 994 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 683, 670 BGB zusätzlich voraus, daß die Verwendung dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen der Beklagten entsprach. Jedoch hatte sich die Schuldnerin hier nach V 2 des Grundstückskaufvertrages verpflichtet, einen Baubetrieb entsprechend der von ihr vorgelegten Unternehmenskonzeption zu betreiben. Dazu mußten auch nach dem Willen der Verkäuferin zwangsläufig Investitionen gehören. Zudem wäre insoweit mindestens die weitere Behauptung des Klägers erheblich, der damalige Liquidator der Beklagten habe der Schuldnerin schon vor Kaufvertragsschluß erklärt, sie könne sicher

sein, sie werde auch Eigentümerin, und solle ruhig bereits investieren.

Andererseits kann der Senat nicht in der Sache selbst abschließend entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Denn die Beklagte bestreitet, daß die alte Heizung unbrauchbar geworden sei; dann ist eine Notwendigkeit der Verwendung nicht zu erkennen. Nachträglich hat sie auch bestritten (Bl. 9 Bd. II GA unter Abweichung von Bl. 167 Bd. I GA), daß eine neue Heizung zum Wert von 128.869,04 DM eingebaut wurde. Andererseits kommt es auf ihr weiteres Bestreiten, daß die Rechnung der Firma H■■■■ bezahlt worden sei, jedenfalls so lange nicht an, wie die Beklagte nicht ihrerseits begründeten Ansprüchen des Werkunternehmers ausgesetzt ist; entscheidend ist anderenfalls im vorliegenden Zusammenhang allein, ob die Schuldnerin im Verhältnis zur Beklagten die Verwendungen als eigene erbracht sowie die Beklagte einen entsprechenden Nutzen hat.

Das Berufungsgericht wird nunmehr die angebotenen Beweise zu erheben haben.

Brandes

Kreft

Stodolkowitz

Kirchhof

Fischer