

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**VIII ZR 105/66**URTEIL****Verkündet am**4. Oktober 1967
Klett, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die
Oberfinanzdirektion H[REDACTED], Bundesvermögens- und
Bauabteilung, diese vertreten durch ihren Präsidenten
in H[REDACTED], W[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Paul O [REDACTED] in Ol [REDACTED]
(Ol [REDACTED]), U [REDACTED] d. E [REDACTED], als Testamentsvoll-
strecker für den Nachlaß der am [REDACTED]. [REDACTED] 1955 ver-
storbenen Witwe Erna L [REDACTED] geb. Z [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Oktober 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 22. Februar 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Ingenieur Erwin L., der in Ol. ein Handelsgeschäft unter der eingetragenen Firma: "Auto-Licht- und Magnet-Zentrale Ingenieur Erwin L." betrieb, wandte sich im Februar 1947 an das Finanzamt Ol. mit dem Wunsche, ihm einen Teil der von dem Finanzamt verwalteten früheren von Ho.-kaserne mit einem teilzerstörten Pferdestall zu überlassen, den L. für Geschäfts- und Wohnzwecke ausbauen wollte. Unter dem 1. August 1947 stellte ihm das Finanzamt eine Bescheinigung des Inhalts aus, daß ihm der Pferdestall vorbehaltlich der Genehmigung des Oberfinanzpräsidenten nach Freigabe durch die Militärregierung vermietet werden solle, und erteilte ihm die Genehmigung, den Pferdestall sofort in Benutzung zu nehmen. Im Herbst 1947 begann L. mit der Entrümmerung und dem Ausbau des Pferdestalles. Unter dem 21. Juni 1948 schrieb das Reichsbauamt Wi. an das Finanzamt zur Weitergabe an L.

- 3 -

"Inwieweit die Wiederherstellungskosten auf dem Mietzinsverrechnungswege abgegolten werden können, kann derzeit noch nicht übersehen werden, da einerseits noch keine allgemeinen Richtlinien hinsichtlich der Kostenabgrenzung vorliegen, andererseits in diesem Falle die Bauarbeiten weit über den Rahmen gewöhnlicher Instandsetzungsarbeiten hinausgehen.

Auf Seite 7 vorletzter Absatz und § 15 letzter Absatz des Mietvertrages (Form III B) wird verwiesen."

L. antwortete darauf am 30. Juni 1948, er habe den erwähnten Mietvertrag nicht in Besitz. Die beklagte Bundesrepublik behauptet, daß das Finanzamt anschließend ein damals von ihm benutztes Mietvertragsformular an L. gesandt habe, während der Kläger bestreitet, daß ein solches Formblatt bei L. eingegangen sei.

Am 1. Oktober 1948 waren die Bauarbeiten beendet. L. hatte das ganze Untergeschoß für seine Geschäftszwecke ausgebaut und im Obergeschoß eine gehobenen Ansprüchen gerecht werdende Vierzimmerwohnung mit Nebengelaß geschaffen, in die er mit seiner Ehefrau einzog. Nach der Behauptung des Klägers wandte L. an Baukosten 42 408,79 RM und 52 392,77 DM auf.

Im November 1948 forderte das Finanzamt L. auf, ab 1. Oktober 1948 auf eine später zu vereinbarende Miete einen Abschlag von monatlich 100 DM zu entrichten. Diesen Betrag, der später auf 100,27 DM erhöht wurde, haben L. und nach seinem Tode seine Witwe laufend gezahlt. L. starb nämlich bereits im Oktober 1949 und wurde von seiner Ehefrau Erna L. beerbt.

Am 24. November 1949 schätzte das Staatshochbauamt Wi. den Wert des von L. genutzten Grundstücksteils vor dem Wiederaufbau auf insgesamt 62 516 DM



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

und den Mietwert auf rund 4 % hiervon, das heißt 2 500 DM jährlich. Hierbei ging das Bauamt davon aus, daß der Mieter alle entstehenden Kosten, insbesondere Bauunterhaltung, Lasten und Abgaben sowie Verwaltungskosten zu tragen habe.

Unter dem 23. Januar 1950 forderte das Finanzamt die Witwe L. auf, auch die auf dem Grundstück ruhenden Abgaben und Lasten zu tragen. Diese bat durch Schreiben vom 27. Januar 1950, ihr zunächst den Mietvertragsentwurf zu übersenden. Diesem Wunsche entsprach das Finanzamt am 25. Juli 1950. In § 3 des Entwurfs war eine jährliche Miete von 3 438 DM = 286,50 DM monatlich vorgesehen, wovon 35 % = 100,27 DM bar gezahlt und der Rest auf den noch vom Vermieter festzustellenden Erstattungsanspruch verrechnet werden sollten. Die von L. aufgewandten und vom Vermieter anerkannten Baukosten sollten in Höhe des Bauindex von 1936 erstattet werden. Die Witwe L. lehnte den Abschluß eines solchen Vertrages ab. Sie wandte sich insbesondere dagegen, daß der Bauindex von 1936 zugrundegelegt werden sollte.

Am 19. Juni 1955 starb auch die Witwe L.. Der Kläger ist Testamentsvollstrecker für ihren Nachlaß. Er gab das Grundstück am 1. Oktober 1955 an die Beklagte zurück. Diese vermietete das Grundstück in seinem wesentlichen Bestande an den bisherigen Geschäftsführer der Firma L., der das Geschäft fortsetzte, für eine monatliche Miete von 600 DM, die in der Folgezeit wiederholt erhöht wurde.

Der Kläger hat in dem Vorprozeß 5 0 354/61 Landgericht Hannover die Erstattung eines Teilbetrages von 8 000 DM nebst Zinsen der Bauaufwendungen des L [REDACTED] eingeklagt und ein obsiegenderes Urteil erstritten.

In dem vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger einen weiteren Teilbetrag von 40 000 DM nebst Zinsen eingeklagt und die Klage auch darauf gestützt, daß die Beklagte verpflichtet sei, den Mehrwert, den das Grundstück durch die Aufbauten erfahren habe, zu erstatten.

Die Beklagte hat im ersten Termin vor dem Landgericht einen Teilbetrag von 8 160,33 DM nebst Zinsen anerkannt. In dieser Höhe ist gegen die Beklagte Anerkenntnisurteil ergangen. Das Landgericht hat die Beklagte außerdem verurteilt, an den Kläger weitere 31 839,67 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt, mit der sie Abweisung der Klage in Höhe von 24 459,40 DM erstrebte. Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Kläger begehrt, verfolgt die Beklagte ihren im Berufungsrechtszuge gestellten Antrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Ein Mietvertrag zwischen L [REDACTED] oder dessen Witwe und der Beklagten ist nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht zustande gekommen. Diese Annahme wird von der Revision vergeblich bekämpft.

Schriftlich ist zwischen L [REDACTED] oder dessen Witwe und der Beklagten ein solcher Vertrag unstreitig nicht abgeschlossen worden. Ob mündlich oder stillschweigend ein Mietvertrag vereinbart wurde, wie die Revision geltend macht, kann dahingestellt bleiben, denn das Berufungsgericht hat ohne Rechtsverstoß angenommen, daß ein Mietvertrag jedenfalls deshalb nicht zustande gekommen sei, weil die Vertragsparteien sich darüber einig waren, daß der zwischen ihnen zu vereinbarende Mietvertrag schriftlich niedergelegt werden sollte. Gemäß § 154 Abs. 2 BGB ist mithin im Zweifel davon auszugehen, daß der Vertrag noch nicht abgeschlossen war. Umstände, die eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten, sind von der Revision nicht aufgezeigt worden. Der Hinweis, daß das Gelände mit dem beschädigten Pferdestall, den L [REDACTED] mieten wollte, von der Militärregierung noch nicht freigegeben war, als sich Liedtke um das Gelände bewarb, reicht hierzu nicht aus.

2. Trotzdem habe, so führt das Berufungsgericht weiter aus, zwischen der Firma L [REDACTED] und der Beklagten eine vertragliche Bindung anderer Art bestanden, die als vorläufiges Nutzungsverhältnis oder vorvertragliches Verhältnis mietähnlichen Charakters zu bezeichnen sei. Allerdings sei zwischen den Parteien nicht ein bloßer Mietvertrag beabsichtigt gewesen, der dem im Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Leitbild entsprechen sollte, sondern ein "Miet- und Aufbauvertrag", so daß die gesetzliche Regelung des § 547 BGB keine Anwendung finden könne.

Es bedarf keiner Entscheidung, ob der von dem Berufungsgericht angenommene Vorvertrag zustandegekommen war oder ob, wie die Revision meint, von der Sicht des Berufungsgerichts aus die Schlußfolgerung geboten gewesen wäre, daß schuldrechtliche Beziehungen zwischen den Parteien überhaupt nicht entstanden waren. War ein Vorvertrag zu einem Miet- und Aufbauvertrag abgeschlossen worden, so galt die Regelung des § 547 BGB, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausgeführt hat, nicht für die von L. [REDACTED] aufgebrachten Aufbaukosten. Vielmehr enthielt der Vorvertrag, der nicht mehr zum Abschluß eines Hauptvertrages führen kann, nach der Annahme des Berufungsgerichts keine Regelung über den Ersatz der Aufwendungen, die L. [REDACTED] für den Ausbau des ehemaligen Pferdestalles zu einem Geschäfts- und Wohngebäude gemacht hatte.

Eine von L. [REDACTED] und der Beklagten bewußt unterlassenen Regelung läßt sich nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung treffen. Es kann dabei dahingestellt bleiben, ob eine solche überhaupt zulässig ist, wenn die Vertragsparteien einen Punkt deswegen offen gelassen haben, weil sie glaubten, über ihn aus irgendwelchen Gründen eine Vereinbarung nicht herbeiführen zu können. Hier enthielt jedenfalls der Vorvertrag nicht mehr als einen bloßen Rahmen für später zu treffende und ihn ausfüllende Einzelbestimmungen. Ist aber nur eine so lockere Bindung eingetreten, so besteht nicht die Möglichkeit zu ergänzender Vertragsauslegung, denn in einem solchen Falle würde der Richter nicht Lücken der getroffenen Vereinbarungen schließen, sondern selbst den wesentlichen Vertragsinhalt schaffen, was nicht seine Aufgabe ist.

Dem Kläger stehen daher Ansprüche auf vertraglicher Grundlage gegen die Beklagte nicht zu. Ebensowenig sind aber die von dem Kläger erhobenen Ansprüche durch eine vertragliche Regelung ausgeschlossen.

3. Wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, lassen sich die Ansprüche des Klägers aus Bereicherung der Beklagten herleiten.

L. errichtete auf dem Grundstück der Beklagten keine neuen Gebäude, sondern er gestaltete unter Benutzung der erhaltenen Außenmauern des früheren Pferdestalles diesen zu einem Geschäfts- und Wohnhaus um. Er erwarb daher, worüber die Parteien sich einig sind, kein Eigentum an dem Gebäude, vielmehr stand dieses auch nach dem Ausbau im Eigentum der Beklagten (§ 946 BGB). Der Ausgleich für den Rechtsverlust, den L. dadurch erlitten hatte, daß die zum Ausbau verwendeten Materialien in das Eigentum der Beklagten übergingen und die übrigen durch den Ausbau entstandenen Kosten aus seinen Mitteln aufgebracht wurden, muß, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, nach § 951 Abs. 1 BGB sowie § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB durchgeführt werden. Durch die Vorschriften der §§ 994 bis 1003 BGB wird hier entgegen der Ansicht der Revision die Anwendbarkeit des allgemeinen Bereicherungsrechts und des § 951 Abs. 1 BGB nicht ausgeschlossen, denn L. und nach dessen Tod seine Witwe waren nach den rechtlich einwandfreien Darlegungen des Berufungsgerichts bis zur Rückgabe des Grundstücks dessen berechtigte Besitzer. §§ 994 bis 1003 BGB regeln indessen nur im Verhältnis zwischen Eigentümer und nicht berechtigtem Besitzer den Ersatz von Verwendungen erschöpfend, und es kann deshalb dahinstehen,

ob in diesem Verhältnis die allgemeinen Bereicherungs-
vorschriften und § 951 Abs. 1 BGB unanwendbar sind, wie
in BGHZ 41, 157, 162 ausgeführt ist. Die einhellige
Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geht demgemäß
dahin, daß dem rechtmäßigen Besitzer, der auf fremdem
Grund und Boden ein Gebäude errichtet oder, was das
Berufungsgericht mit Recht gleichgestellt hat, unter
Verwendung erhalten gebliebener Außenmauern ein der
Zweckbestimmung des alten Gebäudes nicht entsprechendes
wesentlich wertvolleres Bauwerk erstellt und dadurch
den Zustand des Grundstücks nicht nur verbessert, sondern
völlig ändert, in Anwendung der §§ 812 Abs. 1 Satz 2
und 951 Abs. 1 BGB Bereicherungsansprüche gewährt werden
(vgl. BGHZ 10, 171, 179; 17, 236; 35, 356; BGH Urt.v.
23. Oktober 1953 - V ZR 38/52 - LM BGB § 946 Nr. 6;
v. 30. November 1960 - V ZR 131/59 - LM BGB § 951 Nr. 13;
v. 12. April 1961 - VIII ZR 152/60 - LM BGB § 951
Nr. 14 = WM 1961, 700; v. 19. September 1962 - V ZR 138/61 -
LM BGB § 951 Nr. 16). Wie in den genannten Entscheidungen
ausgeführt ist, richtet sich die von dem Eigentümer
geschuldete Vergütung nach einem rein objektiven Maßstab,
nämlich nach der Erhöhung des Verkehrswerts des Grund-
stücks durch die von dem Besitzer vorgenommenen Bauten.
Hiervon ist mit Recht auch das Berufungsgericht ausge-
gangen.

4. Als maßgeblichen Zeitpunkt, für den die Wert-
steigerung festzustellen ist, hat das Berufungsgericht
den Tag der Rückgabe des Grundstücks an den Eigentümer,
also den 1. Oktober 1955, und nicht den Tag der Fertig-
stellung des Gebäudes, das heißt den 1. Oktober 1948,
angesehen. In der Rechtsprechung, auch des Bundesgerichts-
hofs, und im Schrifttum ist umstritten, welcher dieser

Zeitpunkte zugrundegelegt werden muß. Einer abschließenden Entscheidung durch den erkennenden Senat bedarf es im vorliegenden Falle nicht.

Das Berufungsgericht hat seiner Wertermittlung das von ihm eingeholte Gutachten des Baumeisters I. [REDACTED] zugrundegelegt, von dem es jedoch zu Gunsten des Beklagten in verschiedenen Punkten abgewichen ist. Während der Sachverständige den Verkehrswert des Grundstücks für den 1. Oktober 1955 ohne die von L. [REDACTED] vorgenommenen Aufbauten auf nur 78 000 DM geschätzt hatte, ist das Berufungsgericht von 94 000 DM ausgegangen. Von dem Verkehrswert mit den von L. [REDACTED] geschaffenen Aufbauten, den der Sachverständige auf 188 000 DM beziffert hatte, hat das Berufungsgericht noch 30 000 DM abgezogen. Es kommt deshalb zu einer Erhöhung des Verkehrswerts für den 1. Oktober 1955 von nur 64 000 DM. Nach dem Gutachten des Sachverständigen betrug die Erhöhung des Verkehrswertes durch die Aufbauten für den 1. Oktober 1948 insgesamt 83 000 DM. Die Beklagte ist somit, wenn von dem Gutachten des Sachverständigen ausgegangen wird, nicht dadurch beschwert, daß das Berufungsgericht als Stichtag für die Werterhöhung den 1. Oktober 1955 und nicht den 1. Oktober 1948 zugrundegelegt hat.

5. Die Revision wendet sich allerdings auch dagegen, daß das Berufungsgericht das Gutachten des Sachverständigen als verläßlich und die im Berufungsrechtszuge gegen das Gutachten erhobenen Bedenken im wesentlichen als unbegründet angesehen hat. Sie läßt dabei außer acht, daß das Berufungsgericht in seiner Beweiswürdigung frei ist und der erkennende Senat nicht die tatsächliche Richtigkeit des Gutachtens, dem das Berufungsgericht gefolgt ist, sondern nur nachprüfen kann, ob dem Be-

rufungsgericht ein Rechtsfehler unterlaufen ist. Werden diese Grenzen beachtet, die dem Revisionsgericht gezogen sind, so können die Rügen der Revision keinen Erfolg haben.

a) Mit Recht hat der Sachverständige auf Seite 5 seines Gutachtens für den Bodenwert den Stopppreis zugrundegelegt, denn auf den Verkehr mit bebauten Grundstücken waren Preisvorschriften erst seit dem 12. Dezember 1952 nicht mehr anzuwenden (VO Pr. Nr. 75/52 vom 28. November 1952 - BGBI I 792).

b) Daß der Sachverständige außer einem Minderwert von 17 % für die Kriegsbeschädigung noch eine weitere Minderung um 10 % vorgenommen hat, weil das Grundstück längere Zeit unbenutzt und in mangelhaftem Zustand der Witterung preisgegeben war, hat das Berufungsgericht ausdrücklich erwähnt. Wenn es sich hierin dem Gutachten des Sachverständigen angeschlossen hat, so lag dies im Rahmen des ihm bei der Beweiswürdigung zustehenden Beurteilungsspielraums. Zu weiteren Erläuterungen hierüber war das Berufungsgericht nicht verpflichtet. Daß der in Ol [REDACTED] beheimatete Sachverständige davon ausgegangen sein könnte, die Kriegsschäden an dem Pferdestall seien bereits vor 1945 eingetreten, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen.

c) Die übrigen Rügen, die von der Revision gegen das Gutachten erhoben werden, sind offensichtlich unbegründet, so daß es nicht angebracht erscheint, im einzelnen zu ihnen Stellung zu nehmen.

Mit ihren Bemängelungen des Gutachtens kann deshalb die Revision keinen Erfolg haben.

6. Zu Unrecht beanstandet die Revision auch die Angemessenheit der vom Berufungsgericht errechneten Nutzungsentschädigung. Gleichgültig, ob als Zeitpunkt für die Berechnung der Werterhöhung der 1. Oktober 1948 oder der 1. Oktober 1955 zugrundegelegt wird, kann die Nutzungsentschädigung nur nach dem Wert des Grundstücks ohne die von L [REDACTED] geschaffenen Aufbauten berechnet werden.

7. Auf die von der Revision angeschnittene Frage, ob die Aufwendungen, die L [REDACTED] vor der Währungsreform gemacht hatte, im Verhältnis 1 : 10 umzustellen sind, würde es nur dann ankommen, wenn der Kläger Ersatz seiner Aufwendungen zu beanspruchen hätte. Wie ausgeführt, kann er aber den Ausgleich der infolge der Aufbauten eingetretenen Erhöhung des Verkehrswerts des Grundstücks verlangen. Die Frage der Umstellung vor der Währungsreform gemachter Aufwendungen stellt sich daher gar nicht.

Daß der Kläger zunächst seinen Anspruch damit begründet hatte, er verlange Ersatz seiner Aufwendungen, ändert hieran nichts, denn er hat seine Klage später ausdrücklich auch auf die eingetretene Werterhöhung gestützt. Der Kläger erhält entgegen der Ansicht der Revision auch nicht mehr, als er begehrt hat. Er hat vielmehr von Anfang an 40 000 DM nebst Zinsen verlangt, die er wegen der Werterhöhung des Grundstücks nach der aus Rechtsgründen nicht zu beanstandenden Ansicht des Berufungsgerichts auf alle Fälle zu beanspruchen hat.

Wie ebenfalls bereits dargelegt ist, bestimmt sich die Werterhöhung ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten. Entgegen der von Klauser (NJW 1965, 513, 516) vertretenen Meinung wird daher die Wertsteigerungsschädigung nicht durch die Höhe der eigenen Aufwendungen des Besitzers begrenzt (BGHZ 17, 236, 239; 36, 233).

Das angefochtene Urteil hält somit den Angriffen der Revision stand und läßt auch sonst keinen von Amts wegen zu berücksichtigenden sachlichen Rechtsirrtum erkennen.

Deshalb muß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Mormann