

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 547, 684, 812, 951

Ansprüche aus §§ 547, 684 oder § 951 BGB auf Ersatz des Wertes von Einbauten, die ein Mieter vorgenommen hat, können abbedungen werden.

BGB §§ 547, 951

Duldet der Vermieter, daß der Mieter auf dem Mietgrundstück entgegen dem Mietvertrag Bauten errichtet, so liegt darin nicht schon das Einverständnis des Vermieters, diese Bauten nach Beendigung des Mietverhältnisses zu übernehmen und den Mieter für seine Aufwendungen zu entschädigen.

BGH, Urt.v. 13. Oktober 1959 - VIII ZR 193/58 - OLG Köln

17

VIII ZR 193/58

Verkündet
am 13. Oktober 1959
Hoffmeister, Justizangestellter
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 Josef E [REDACTED] in K [REDACTED]-S [REDACTED], A [REDACTED]-
straße [REDACTED];

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde K [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 1959 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 30. Juli 1958 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte hatte bereits 1928 und sodann mit Vertrag vom 12. November 1931, der unter Verwendung eines Vordrucks niedergelegt worden war, an den Kläger, den Inhaber eines Speditionsgeschäfts, eine Fläche von 400 qm vermietet, auf der sich ein baufälliger Holzschuppen und eine Einzäunung befanden. Der Mietzins betrug 420 RM jährlich. In § 4 des Vertrages war bestimmt, daß das Grundstück nur zum Aufstellen von Packwagen, einem Wohnwagen und Handwagen benutzt werden dürfe. Nach § 6 des Vertrages wurde das Grundstück ohne Gewähr für seine Beschaffenheit in dem Zustand vermietet, in dem es sich bei Beginn der Mietzeit befand. § 7 schrieb vor, daß an dem Grundstück ohne ausdrückliche Genehmigung der Stadtverwaltung keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürften, insbesondere nicht solche, die eine Wertverminderung zur Folge haben könnten. § 9 lautete:

"Die etwa bereits vorhandene Einfriedigung und sonstige der Stadt gehörige Anlagen hat der Mieter zu unterhalten und bei Ablauf der Mietzeit in durchaus gutem Zustande abzuliefern. Überhaupt muß das Grundstück bei Ablauf der Mietzeit in unverändertem, gutem, ordnungsmäßigem Zustande sein. Für jede Wertminderung des Grundstücks nebst Zubehör ist der Mieter haftbar.

Etwaige Verbesserungen des Grundstücks hat der Mieter zu belassen; er hat in keinem Falle einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen."

§ 11 sah vor, daß zur Errichtung von Holzschuppen, Bretterbuden u.dergl. außer der baupolizeilichen Genehmigung die besondere schriftliche Zustimmung der städtischen Liegenschaftsverwaltung erforderlich sei. Sie sollte, wenn über-



haupt, nur unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt werden. Die Einrichtung von Wohn- und Schlafräumen und von Feueranlagen war nicht erlaubt. Am Schluß des Vertrages wurde vereinbart, daß nur die hier schriftlich niedergelegten Vereinbarungen maßgebend sein und mündliche Erklärungen, Zusicherungen oder Abreden, die vor, bei oder nach Abschluß dieses Vertrages erfolgt seien, nur dann und nur in der Fassung gelten sollten, wie sie in diesem oder einem besonderen Schriftstück niedergelegt und von dem Bürgermeister oder seinem Vertreter unterzeichnet seien.

Der Kläger errichtete auf dem gemieteten Grundstück bereits vor Ausbruch des Krieges feste Gebäude, in denen er wohnte und seinen Speditionsbetrieb führte. Nachdem die Gebäude mehrmals im Kriege zerstört und wieder aufgebaut worden waren, errichtete er nach dem Kriege mit Genehmigung der Militärregierung und des Bauaufsichtsamtes feste, mit dem Boden durch Betonfundamente verbundene Wohn- und Bürogebäude, eine Lagerhalle, Abstellräume, Nebengebäude und einen offenen Holzschuppen.

Die Beklagte kündigte den Mietvertrag zum 31. Juli 1952 und schloß mit dem Kläger am 22. Juli 1952 einen neuen formularmäßigen Mietvertrag, auf Grund dessen das Mietverhältnis zum 1. August 1952 fortgesetzt wurde. Als vermietet wurde nunmehr eine Fläche von 960 qm bezeichnet. Auf dem Vordruck des Mietvertrages befinden sich hinter den Worten: "Auf der vermieteten Fläche sind folgende der Stadt gehörige Einrichtungen:" mehrere Striche. Der Mietpreis betrug jetzt jährlich 1920 DM. Nach § 4 durfte das Grundstück nur als Lagerplatz benutzt werden. §§ 6, 7 und 9 des neuen Vertrages stimmen mit den entsprechenden Bestimmungen des alten Vertrages überein. § 10 (bisher 11) lautete dahin, daß

zur Errichtung von Baulichkeiten (Schuppen u.dergl.) außer der baupolizeilichen Genehmigung die vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin erforderlich sei, die, wenn überhaupt, nur unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt werde. Die Einrichtung von Wohnräumen wurde nicht erlaubt. Nach § 13 bedurften Änderungen und Ergänzungen des Vertrages der Schriftform und der rechtswirksamen Unterzeichnung durch beide Vertragsteile. Es wurde ferner vermerkt, daß sonstige mündliche Nebenabreden oder Vereinbarungen nicht getroffen worden seien.

Die Beklagte hat das Mietverhältnis zum 30. September 1956 mit der Begründung gekündigt, die Beklagte benötige das Gelände zur Durchführung verschiedener im öffentlichen Interesse erforderlicher Vorhaben.

Der Kläger ist rechtskräftig zur Räumung des Grundstücks verurteilt worden.

Mit der Klage verlangt der Kläger Ersatz seiner Aufwendungen, die er zur Errichtung der Gebäude gemacht hat, sowie Erstattung des Wertzuwachses, den das Grundstück infolge der Errichtung der Baulichkeiten erfahren haben soll. Der Kläger hat den Wert, der ihm zu erstatten sei, im zweiten Rechtszuge mit 86 057 DM angegeben. Mit der Klage beantragt er Zahlung eines Betrages von 57 874 DM.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht unterstellt, daß die vom Kläger errichteten Bauten wesentliche Bestandteile des Grundstücks der Beklagten geworden sind. Es trifft auch keine abschließende Entscheidung darüber, ob die Bauten, sofern sie zu einem Wertzuwachs geführt haben sollten, etwa als "Verbesserungen" des Grundstücks anzusehen seien, die der Kläger nach § 9 Abs. 2 des Mietvertrages bei Vertragsablauf auf dem Grundstück ohne Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zu belassen hätte.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, selbst wenn die Baulichkeiten wesentliche Bestandteile geworden sein sollten, sei im Hinblick darauf, daß der Kläger die Bauten entgegen dem Mietvertrag errichtet habe und die Beklagte den Abbruch verlangen könne und verlange, ein Bereicherungsanspruch des Klägers aus §§ 946, 951 BGB bei vernünftiger und interessen-gemäßer Auslegung der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 und 2 des Mietvertrages ausgeschlossen. Nach § 9 Abs. 1 habe die Beklagte grundsätzlich Anspruch auf eine Rückgabe des Grundstücks in unverändertem Zustand und nach § 9 Abs. 2 brauche sie sogar für vertraglich erlaubte Verbesserungen keine Entschädigung zu leisten. Umso weniger könne sie verpflichtet sein, für ungenehmigte Bauten, auf die sie keinen Wert lege und die sie nicht behalten wolle, eine Vergütung zu zahlen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Nachprüfung stand.

(1) Die Bedenken der Revision gegen die Auffassung, daß die Vorschrift des § 951 BGB abbedungen werden könne, sind nicht begründet. Der erkennende Senat ist schon in dem Urteil vom 26. Februar 1957 - VIII ZR 227/56 (NJW 1957, 827) davon ausgegangen, daß Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer und Erbauer über eine Vergütung der Bereicherung die gesetzliche Ausgestaltung des § 951 ausschließe. Daran ist festzuhalten. Die Vorschrift des § 951 BGB ist nicht zwingend. Die Parteien können vereinbaren, daß Ansprüche aus dieser Bestimmung nicht bestehen sollen (BGB RGRK 11. Aufl. § 951 Anm. 26).

Bedenken bestehen allerdings in anderer Hinsicht. Wenn ein Mieter nach den Vertragsbestimmungen die von ihm errichteten Gebäude nach Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen hat, so sind die Gebäude auch bei massiver Beschaffenheit nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden gewesen und daher nicht in das Eigentum des Vermieters gefallen (BGH Urteile vom 20. Juni 1952 - V ZR 167/51 -; vom 10. Juli 1953 - V ZR 22/52 -; BGHZ 10,171,175; vom 21. Dezember 1956 - V ZR 245/55 - NJW 1957, 457 - und vom 5. Februar 1957 - VIII ZR 27/56 -). Unter solchen Umständen würde sich die Frage nach dem Bereicherungsanspruch des Klägers gar nicht stellen. Ob etwa im vorliegenden Fall etwas anderes gelten würde, wenn der Kläger, wie er behauptet, die Gebäude in der Hoffnung errichtet hat, das Grundstück zu Eigentum erwerben zu können (vgl. hierzu BGHZ 8,1,7), kann dahingestellt bleiben, da auch die Gründe, aus denen das Berufungsgericht die Klage abweist, die Entscheidung tragen.

(2) Die Revision greift weiter die Ausführungen des Berufungsgerichts mit Verfahrensrügen an.

a) Sie vertritt die Auffassung, indem sie die Verletzung von Auslegungsgrundsätzen rügt, die Bestimmung des § 9 Abs. 2 des Vertrages beziehe sich nach Wortlaut, Sinn und Zusammenhang eindeutig auf "Verbesserungen", während die Errichtung von Gebäuden nach dem Urteil BGHZ 10, 171, 177 keine Verbesserung, sondern eine Veränderung des Grundstücks sei. Wenn aber ein förmlicher Vertrag, wie er hier vorliege, nicht eindeutig sei, so müsse die Unklarheit zu Lasten desjenigen gehen, der ihn verfaßt habe, mithin zu Lasten der Beklagten. Die Revision verkennt hierbei, daß das Berufungsgericht die Gebäude nicht als Verbesserungen im Sinne des formularmäßigen Mietvertrages ansieht. Es entnimmt vielmehr der Abrede, daß der Mieter schon für vertraglich erlaubte Verbesserungen keine Entschädigung zu beanspruchen habe, den Willen der Parteien, daß die Beklagte für Gebäude, deren Errichtung sie nicht genehmigt habe, auf die sie keinen Wert lege und die sie nicht behalten wolle, erst recht keine Entschädigung zu leisten brauche. Eine solche Schlußfolgerung ist möglich und steht mit anerkannten Auslegungsregeln nicht im Widerspruch.

b) Die Revision wendet sich ferner dagegen, daß das Berufungsgericht sich von dem Gedanken habe leiten lassen, die Bauten seien entgegen dem Mietvertrag errichtet und von der Beklagten nicht genehmigt worden. Die Revision verkennt nicht, daß der Kläger feste Bauten nur mit schriftlicher Genehmigung hat errichten dürfen und daß eine Bebauung ohne eine solche Genehmigung vertragswidrig gewesen wäre. Sie macht aber geltend, das Berufungsgericht habe unberücksichtigt gelassen, daß die Beklagte von der Bebauung des Grundstücks Kenntnis erhalten und sie geduldet habe.

Dieser Angriff kann der Revision nicht zum Erfolg verhelfen. Die Revision wirft dem Berufungsgericht zu Unrecht vor, es habe verkannt, daß in der Duldung eines vertragswidrigen Zustandes dessen Billigung liegen könne. Das Berufungsgericht geht, wie sich aus seinen Ausführungen zu der Frage ergibt, ob die Beklagte etwa das Recht verwirkt habe, sich auf das Fehlen der Genehmigung zu berufen, selbst davon aus, daß den vertretungsberechtigten Organen der Beklagten die Errichtung der Gebäude bekannt gewesen sein könne. Für die Entscheidung, ob dem Kläger Ersatzansprüche zustehen, mißt es einer solchen Kenntnis aber keine Bedeutung bei. Es unterscheidet bei der Auslegung des Vertrages ersichtlich zwischen der Rechtslage während der Dauer des Mietverhältnisses und nach Beendigung des Mietvertrages. Ob die Errichtung der Bauten eine Vertragsverletzung gebildet und während der Mietzeit zu einem vertragswidrigen Zustand geführt hat, läßt das Berufungsgericht unentschieden. Es stellt seine Entscheidung zutreffend nur darauf ab, welche Ansprüche den Parteien seit dem Zeitpunkt zustehen, zu dem das Vertragsverhältnis erloschen ist. Seine Erwägungen zu dieser Frage lassen erkennen, daß es bei der Prüfung, ob die Beklagte in die Bebauung des Grundstücks eingewilligt habe und es ihr deshalb verwehrt sei, die Beseitigung der Gebäude zu verlangen, den Begriff der "Zustimmung" und "Genehmigung" nicht im Sinne eines Einverständnisses mit einem an sich vertragswidrigen Zustand, also auf die Mietzeit bezogen, gebraucht, sondern daß es diesen Ausdrücken einen anderen Sinn beilegt. Wenn das Berufungsgericht von fehlender Genehmigung spricht und deshalb meint, die Gebäude seien entgegen dem Mietvertrag errichtet, so geschieht das nur im Hinblick auf die Frage, ob die Beklagte die Gebäude nach Beendigung des Mietverhältnisses gegen Entschädigung des Klägers übernehmen müsse oder ob sie vom Kläger die Beseitigung beanspruchen könne. Das Beru-

funksgericht versteht unter Genehmigung das Einverständnis, daß die Bauten für eine über die Dauer des Mietverhältnisses hinausgehende Zeit, also nicht nur zu vorübergehendem Zweck errichtet werden dürften. Es legt den Mietvertrag dahin aus, daß jedenfalls Entschädigungsansprüche des Klägers bei Rückgabe des Grundstücks dann ausgeschlossen sein sollten, wenn die Beklagte die Errichtung der Baulichkeiten nicht ausdrücklich schriftlich genehmigt hatte, und daß der Kläger zur Beseitigung solcher in diesem Sinne "ungenehmigten" Baulichkeiten verpflichtet sei, selbst wenn die Beklagte gegen die Unterhaltung während der Mietzeit nichts einzuwenden gehabt haben sollte. Mit Recht hat das Berufungsgericht bei seiner Auslegung auch die Erwägung verwertet, daß der Beklagten nicht Bauten, auf die sie selbst keinen Wert legt und die sie nicht behalten will, aufgedrängt werden können. Diese Auslegung ist möglich. Es liegt auf der Hand, daß die Auffassung, die Beklagte habe in einen Verbleib der Gebäude über die Mietzeit hinaus nicht eingewilligt, mit der Annahme, sie habe die Errichtung für die Dauer der Mietzeit geduldet, denkgesetzlich nicht in Widerspruch steht. Was das Berufungsgericht dem Vertragswerk als Wille der Parteien entnimmt, ist im Grunde nichts anderes als die gesetzliche Regelung. Bei Errichtung von Bauten, die auf Grund der Vertragsbestimmungen nach Beendigung des Mietverhältnisses von dem Grundstückseigentümer nicht übernommen werden sollen, entfiele, da die Gebäude im Eigentum des Vermieters bleiben, auch nach dem Gesetz ein Bereicherungsanspruch.

Diese Gedankengänge übersieht die Revision auch bei ihren Angriffen, die sich darauf gründen, daß dem Kläger die baupolizeiliche Genehmigung durch die dafür zuständigen Verwaltungsorgane der Beklagten erteilt worden ist und daß die Baulichkeiten an das Versorgungs- und Kanalnetz der Be-

klagten angeschlossen worden sind. Diese Maßnahmen haben mit der Frage, ob die Baulichkeiten nur für die Dauer des Mietverhältnisses errichtet sind oder nach dessen Beendigung bestehen bleiben sollen, nichts zu tun. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum angenommen, daß diese Vorgänge ebenso wie die katastermäßige und steuerliche Erfassung der Grundstücksveränderung nur die zwangsläufige Folge der vom Kläger vorgenommenen Bebauung gewesen sind, daß sie aber keine mietvertragliche Zustimmung zur Bebauung darstellen. Das gilt auch dann, wenn bei der Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung nach Verwaltungsvorschriften die Beklagte als Grundstückseigentümerin gehört worden sein sollte, wie die Revision vorträgt. Aus ihrer Anhörung würde sich nicht mehr ergeben, als daß die Beklagte die Bebauung geduldet hat. Das Berufungsgericht war daher entgegen der Auffassung der Revision nicht gehalten, der Frage, ob die Beklagte gehört worden ist, nachzugehen.

Wenn die Revision weiter meint, die Beklagte hätte nach Treu und Glauben den Kläger darauf hinweisen müssen, daß in ihrem Verhalten ein vorbehaltloses Einverständnis nicht zu sehen sei, so kann dem nicht gefolgt werden. Von Bedeutung könnte ein solcher Hinweis überhaupt nur insoweit gewesen sein, als er sich auf den Vorbehalt etwaiger Rechte für die Zeit nach Ablauf des Mietvertrages bezogen hätte. Das Berufungsgericht hat hierzu bei der Erörterung, ob die Beklagte sich zu ihrem bisherigen Verhalten in einer gegen Treu und Glauben verstoßenden Weise in Widerspruch setze, ausgeführt, sie habe keinen Anlaß gehabt, die Frage nach dem Schicksal der Aufbauten von sich aus zur Sprache zu bringen; denn erst mit der Auflösung des Mietverhältnisses

sei diese Frage für sie spruchreif geworden. Diese Auffassung würde allerdings möglicherweise dann dem Erfordernis von Treu und Glauben nicht gerecht werden, wenn der Kläger, wie die Revision ersichtlich sagen will, nach dem Verhalten der Beklagten darauf hätte vertrauen können, daß die Beklagte die auf dem Grundstück errichteten Bauten übernehmen und ihm vergüten werde. Gerade das ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aber nicht der Fall gewesen. In Betracht könnte übrigens nur das Verhalten der Beklagten bis zu dem Zeitpunkt kommen, zu dem die Bauten errichtet wurden. Das spätere Verhalten würde für den Entschluß des Klägers, Aufwendungen für den Bau zu machen, nicht mehr ursächlich gewesen sein. Da unstreitig die Gebäude vor dem Abschluß des zweiten Vertrages vom 22. Juli 1952 vollendet worden sind, hat das Berufungsgericht mit Recht seinen Betrachtungen den Vertrag vom 12. November 1931 zugrunde gelegt. Was das angebliche Vertrauen des Klägers betrifft, so führt das Berufungsgericht aus, sei auch für einen Laien wie den Kläger durch die Fassung des § 11 des Vertrages vom 12. November 1931, wonach zur Errichtung von Holzschuppen, Bretterbuden u. dergl. außer der baupolizeilichen Genehmigung die besondere schriftliche Zustimmung der städtischen Liegenschaftsverwaltung erforderlich sei, eindeutig klargestellt gewesen, daß erst recht bei massiven Aufbauten eine Genehmigung des Bauaufsichtsamtes für sich allein eben nicht ausreiche. Daß die katastermäßige und steuerliche Erfassung der Grundstücksveränderung keine mietvertragliche Zustimmung darstelle, habe auch der Kläger nicht annehmen können. Zumindesten hätte er ernstliche Zweifel hegen und sie durch Anfrage bei der Beklagten klären müssen. Der Kläger trage selbst vor, er habe das Grundstück auch gar nicht deswegen bebaut, weil er

nach dem Schweigen der Beklagten oder ihrem sonstigen, zum Teil erst nach der Beendigung der Bauten liegenden Verhalten der Überzeugung gewesen sei, die vertraglich vorgeschriebene Bauerlaubnis sei erteilt, sondern weil er gehofft habe, das Grundstück später einmal zu Eigentum erwerben zu können. Damit habe er auf eine ungewisse Zukunftsaussicht hin bewußt ein Wagnis auf sich genommen, dessen Folgen er allein zu tragen habe, zumal selbst eine wirklich erteilte Baugenehmigung nach § 11 bzw. 10 des Vertrages jederzeit widerruflich gewesen wäre. Diese Gedankengänge des Berufungsgerichts, mit denen es eine Rechtspflicht des Beklagten verneint, den Kläger darüber aufzuklären, daß ihr Verhalten nicht das Einverständnis mit der Errichtung von Gebäuden über die Dauer des Mietverhältnisses hinaus bedeute, lassen eine Verkennung der Rechtsgrundsätze von Treu und Glauben nicht erkennen.

Da die Beklagte die vom Kläger errichteten Gebäude nicht übernehmen will, bedarf es auch keiner Stellungnahme, ob etwa die Vertragsbestimmung, daß der Kläger etwaige Verbesserungen des Grundstücks zu belassen und in keinem Falle einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen habe, wirksam ist. Nur für den Fall, daß die Beklagte die Baulichkeiten als Verbesserungen ohne Entschädigung hätte behalten wollen, könnte sich die Frage stellen, ob eine Vertragsgestaltung der "völlig entschädigungslosen Übernahme von Einrichtungen, mit denen ein Mieter die Mietsache versehen hat", als sogenannte "mißbilligte Klausel" nichtig wäre (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 14. Oktober 1958 - VIII ZR 155/57 - NJW 1958, 2109, 2110; Staudinger BGB 11. Aufl. Vorbem. § 535 Nr. 268; Roquette, Mietrecht 4. Aufl. V 4. Abschnitt 3 S. 424).

c) Die Ausführungen des Berufungsgerichts entziehen auch den Rügen der Revision den Boden, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Vertragsparteien hätten vereinbaren können, von dem Erfordernis der Schriftform für die Genehmigung abzugehen. Die Revision verkennt nicht, daß eine solche Vereinbarung ausdrücklich nicht getroffen worden ist, sie will nur sagen, das gesamte Verhalten der Beklagten sei nach Treu und Glauben dahin zu würdigen, daß sie unter Verzicht auf die Schriftform die Errichtung von Bauten genehmigt habe. Liegt in dem Verhalten der Beklagten aber überhaupt keine Genehmigung, so kommt es darauf nicht mehr an, ob überhaupt eine stillschweigende Duldung geeignet gewesen wäre, die Bestimmung über die Schriftform aufzuheben (vgl. RGZ 95,175; anders RG DR 1943,487 mit zustimmender Anmerkung von Roquette).

(3) Die Revision rügt als Verstoß gegen § 286 ZPO weiter, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Beklagte in dem Vertrag vom 22. Juli 1952 dem Kläger die von ihm bereits errichteten Bauten vermietet habe. Nach § 6 sei nämlich das Grundstück in dem Zustand vermietet worden, in dem es sich bei Beginn der Mietzeit befunden habe. Bei Abschluß des Vertrages seien die Bauten aber schon vorhanden gewesen. Der Kläger habe die formularmäßigen Vertragsbestimmungen nicht dahin aufzufassen brauchen, daß der Anspruch der Beklagten auf Beseitigung von Einrichtungen und der Verzicht des Klägers auf Ersatz von Verwendungen auch für die bereits errichteten Bauten gelten solle. Auch diese Angriffe können keinen Erfolg haben. Zwar wird eine Sache, die nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grund und Boden verbunden worden ist, wesentlicher Bestandteil des Grundstücks,

wenn derjenige, der die Sache eingebaut hat, und der Eigentümer sich nachträglich dahin einigen, daß das Eigentum an der Sache dem Grundstückseigentümer zustehe (BGH Urteil vom 21. Dezember 1956 - V ZR 245/55 - NJW 1957, 457 = MDR 1957, 213 mit zustimmender Anmerkung von Esser). Hätte die Beklagte die Baulichkeiten dem Kläger im neuen Vertrag vom 22. Juli 1952 tatsächlich vermietet, so könnte darin allerdings die Vereinbarung gesehen werden, daß sie fortan Eigentum der Beklagten sein sollten und deshalb ihr Wert bei Beendigung des Mietverhältnisses von der Beklagten zu erstatten sei. Der Zusammenhang der Entscheidungsgründe ergibt aber, daß das Berufungsgericht der Auffassung gewesen ist, die Parteien hätten die Baulichkeiten gerade nicht zum Gegenstand des Mietvertrages gemacht. Das Berufungsgericht unterstellt die Behauptung des Klägers als richtig, die Beklagte habe bei der Erneuerung des Mietvertrages den Mietzins auch mit Rücksicht auf die Wertsteigerung des Grundstücks infolge der Bebauung erhöht. Damit habe, so meint das Berufungsgericht, die Beklagte lediglich die Folgerungen aus der tatsächlichen Lage gezogen, die der Kläger ohne ihre Zustimmung geschaffen habe und durch die ihm eine der Art oder zumindest dem Umfang nach weitergehende Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht worden sei, als sie der Vertrag vorgesehen habe. Aus diesem Verhalten der Beklagten habe der Kläger allenfalls den Schluß ziehen dürfen, daß sie während der Vertragsdauer tatsächlich keine Einwendungen gegen den nun einmal vorhandenen Zustand erheben werde. Er habe aber nicht davon ausgehen können, daß die Beklagte auch nach Vertragsablauf nicht nur auf den Abbruch der Baulichkeiten verzichten, sondern dafür sogar noch eine Geldzahlung an ihn habe leisten wollen. Dies habe er umso weniger annehmen können, als die vertragliche Baubeschränkung auch im neuen Vertrag von 1952 im wesentlichen beibehalten, der von ihm

geschaffene Zustand also gerade nicht anerkannt worden sei. Überdies habe die Beklagte zu derselben Zeit un-
streitig einen auf Veranlassung des Klägers von der Deutschen Gasolin AG gestellten Antrag, auf dem Grundstück eine Tankstelle einbauen zu dürfen, mit der Begründung abgelehnt, daß mit einer Räumung der Lagerplätze in ab-
sehbarer Zeit zu rechnen sei. Aus dieser Begründung er-
gibt sich, daß das Berufungsgericht die Auffassung ver-
tritt, die Beklagte habe mit Abschluß des neuen Vertrages
allenfalls die Unterhaltung der Gebäude für die Dauer der
Mietzeit geduldet, habe aber gerade nicht den Willen ge-
habt, dem Kläger diese Gebäude als ihr Eigentum zu ver-
mieten. Mit seinem Standpunkt, der Mietvertrag beziehe
sich auch auf die Gebäude, gibt der Kläger dem Verträge
also eine vom Berufungsgericht nicht gebilligte Auslegung.
Die gegenteilige Auslegung des Berufungsgerichts, die der
Nachprüfung im Revisionsverfahren nur in beschränktem Um-
fange unterworfen ist, läßt aber Rechtsverstöße nicht er-
kennen. Das Berufungsgericht hat zwar in seiner Begründung
den § 6 des Vertrages nicht ausdrücklich angeführt, es
liegen indessen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß das
Berufungsgericht nicht den gesamten Inhalt des Vertrages
berücksichtigt hätte. Wenn es den § 6 nicht in dem Sinn
ausgelegt hat, den die Revision dieser Bestimmung beilegen
will, so enthält das keinen Rechtsirrtum. In § 6 wird er-
sichtlich nur die Haftung der Beklagten dahin umrissen,
sie habe für den Zustand einzustehen, in dem sich das ver-
mietete Grundstück bei Beginn der Mietzeit befand, während
der Gegenstand des Mietvertrages, also Umfang und Zusammen-
setzung der Mietsache, in § 1 geregelt ist.

Zu Unrecht erblickt die Revision einen Denkfehler in
den Ausführungen des Berufungsgerichts, aus der Erhöhung
der Miete, die nach Behauptung des Klägers auch mit Rück-

sicht auf die Wertsteigerung des Grundstücks vorgenommen sei, habe der Kläger allenfalls den Schluß ziehen können, daß die Beklagte während der Vertragsdauer keine Einwendungen gegen den nun einmal vorhandenen Zustand erheben werde. Die Revision meint, ein solches Verhalten der Beklagten sei mit § 242 BGB unvereinbar. Es sei auch unlogisch, anzunehmen, die Beklagte habe eine Wertsteigerung, die sie selbst nicht verursacht und bezahlt habe, als Grundlage einer höheren Miete verwertet, habe aber trotzdem daran festgehalten, daß diese Wertsteigerung, d.h. die Bauten, wieder beseitigt werden müßten. Es widerspreche jeder Lebenserfahrung, daß die Beklagte für einen von ihr nicht geschaffenen und von ihr nicht als Eigentum betrachteten Vermögenswert einen Ertrag ziehe und verlange, daß der Kläger für einen von ihm geschaffenen und ihm gehörigen Wert eine Miete bezahle. Dem ist nicht zu folgen. Das Berufungsgericht hat nicht etwa angenommen, der Kläger habe für die Benutzung der Gebäude selbst ein Entgelt zahlen sollen. Damit wäre in der Tat die Auffassung, die Gebäude seien nicht Gegenstand des Mietvertrages gewesen, unvereinbar. Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen vielmehr erkennen, daß es nur die Möglichkeit unterstellt, die Beklagte habe die Miete erhöht, weil der Kläger das ihm überlassene Grundstück, also die Grundstücksfläche, durch Bebauung weitergehend genutzt habe, als im Vertrag vorgesehen gewesen sei. Der Gedankengang des Berufungsgerichts ist also dahin zu verstehen, daß der Mietgegenstand derselbe geblieben, nämlich nach wie vor die unbebaute Fläche gewesen sei, daß sich jedoch die Art des dem Kläger gewährten Gebrauches geändert habe, weil auf dem Grundstück Gebäude errichtet worden waren. Daß die Beklagte den Mietzins etwa um den Nutzungswert der Gebäude erhöht habe, wird im übrigen schon durch das eigene Vorbringen des Klägers widerlegt. Nach der Berechnung in seiner Berufungsbegründungsschrift vom

9. Mai 1958 wurde die Jahresnettomiete allein für die Gebäude, die eine Bodenfläche von 480 qm haben, 5712 DM betragen. Die gesamte im Vertrag vom 22. Juli 1952 vereinbarte Miete beläuft sich jedoch nur auf 1920 DM. Die Annahme aber, daß für einen zu höheren Einnahmen führenden Gebrauch der Mietsache ein höheres Entgelt vereinbart worden sei, ist denkgesetzlich möglich und widerspricht keinen Erfahrungstatsachen.

Unbegründet ist auch der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe übersehen, daß es sich bei dem Vertrag vom 22. Juli 1952 um einen Formularvertrag handle, dessen Einzelbestimmungen dem wirklichen Willen und den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht würden und deshalb von den Parteien nicht dem Wortlaut nach gewollt und gemeint seien. Es sind keine Umstände ersichtlich und auch von der Revision nicht aufgezeigt, aus denen das Berufungsgericht die Überzeugung hätte gewinnen müssen, die Parteien hätten die Vertragsbestimmungen, wonach das Grundstück nur als Lagerplatz vermietet werde, zur Errichtung von Baulichkeiten aber die schriftliche Genehmigung der Beklagten vorliegen müsse, die Einrichtung von Wohnräumen überhaupt nicht erlaubt sei und der Mieter keinen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen haben solle, in Wahrheit nicht gewollt. Entgegen der Ansicht der Revision ist es denkgesetzlich auch nicht unmöglich, wenn das Berufungsgericht bei der Erforschung des Willens der Parteien die Tatsache verwertet hat, daß vor Abschluß des Vertrages vom 22. Juli 1952 die Beklagte die Genehmigung zum Aufbau einer Tankstelle mit der Begründung verweigert hatte, daß mit einer Räumung der Lagerplätze in absehbarer Zeit zu rechnen sei. Weshalb das Berufungsgericht, wie die Revision meint, aus dieser Erklärung nur habe entnehmen dürfen, die Beklagte sei bereit gewesen, vom Kläger bereits ohne Genehmigung errichtete Bauten als für sie erfolgt hinzunehmen, ist nicht ersichtlich.

II.

Das Berufungsgericht ist unter Bezugnahme auf das Urteil BGHZ 23,61 überdies der Auffassung, die Beklagte könne sich von einem etwaigen Bereicherungsanspruch des Klägers aus § 951 BGB dadurch befreien, daß sie ihm die Bauten zur Wegnahme zur Verfügung stelle. Hierzu sei sie berechtigt, weil der Kläger die Bauten vertragswidrig errichtet und er nach § 9 Abs. 1 des Mietvertrages bei Ablauf des Mietverhältnisses den alten Zustand wieder herstellen müsse. Ob die Feststellungen des Berufungsgerichts diese Begründung tragen, kann Bedenken begegnen. Der Bundesgerichtshof hat in dem erwähnten Urteil (aaO S. 64 f) ausgeführt, dem zur Entschädigung Verpflichteten müsse das Recht zugebilligt werden, die Zahlung durch Gestattung der Wegnahme zu ersetzen, zumindest dann, wenn ihm ein Bauwerk aufgedrängt werden solle, das er nur unter Aufwendung erheblicher Kosten zu einem Ertragswert umgestalten könne. Nähere Feststellungen darüber, ob und welchen Ertragswert die vom Kläger errichteten Baulichkeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses für die Beklagte noch abzuwerfen vermöchten, hat das Berufungsgericht aber hier nicht getroffen. Ob es für den im Urteil des Bundesgerichtshofs ausgesprochenen Rechtsgrundsatz bereits genügen würde, daß der Grundstückseigentümer die Baulichkeiten nicht übernehmen will, selbst wenn sie bei entsprechender Verwendung des Grundstücks Ertrag bringen könnten, bedarf indessen keiner Entscheidung. Die Ausführungen des Berufungsgerichts bilden nur eine Hilfsbegründung, auf der das angefochtene Urteil nicht beruht. Sie wären von Bedeutung lediglich für den Fall, daß eine Verpflichtung der Beklagten bestünde, den Kläger für seinen Eigentumsverlust zu entschädigen. Wenn aber, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum annimmt,

durch Vereinbarung die Ersatzpflicht abbedungen ist, kommt es auf die Frage, ob gegenüber einem Ersatzanspruch einredeweise geltend gemacht werden kann, der Berechtigte sei zur Wegnahme der werterhöhenden Bauten verpflichtet, nicht mehr an.

III.

Für den Fall, daß die errichteten Baulichkeiten Verwendungen im Sinne des § 547 BGB bilden sollten, hält das Berufungsgericht auch den alsdann nach § 547 Abs. 2 Satz 1 BGB gegebenen Anspruch auf Ersatz von Verwendungen unter dem zu I erörterten Gesichtspunkt für vertraglich abbedungen. Diese Auffassung enthält keinen sachlichrechtlichen Fehler. Die Verpflichtungen des Vermieters bestimmen sich nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Daß die Errichtung der Bauten dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen der Beklagten entsprochen hätte (§ 683 BGB), behauptet der Kläger selbst nicht. Nach § 684 Satz 2 BGB könnte der Kläger allerdings, vorausgesetzt, daß die Bestimmung des § 9 Abs. 2 des Vertrages nicht unmittelbar anzuwenden ist, Ersatz seiner Aufwendungen beanspruchen, wenn die Beklagte die Vornahme der Verwendungen genehmigt hätte. Unter "Genehmigung" im Sinne dieser Vorschrift ist aber entsprechend dem Begriff der Geschäftsführung nur eine solche zu verstehen, die sich auf eine für den Vermieter ausgeübte Tätigkeit bezieht. Der Mieter muß also, soll eine Genehmigung vorliegen, die Verwendung auf das Grundstück nach der Vorstellung des Vermieters für ihn haben treffen wollen. Duldet der Vermieter oder gibt er sein Einverständnis, daß der Mieter nur für die Dauer der Mietzeit als sein eigenes Geschäft Bauten errichtet, die er bei Beendigung des Mietverhältnisses entfernen muß, so liegt

eine Genehmigung von Verwendungen, die auf die Mietsache gemacht sind, nicht vor. Es könnten auf schuldrechtlicher Grundlage lediglich noch Ansprüche nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung verbleiben. Wenn das Berufungsgericht ersichtlich auch solche Ansprüche nach dem Sinn der Vertragsbestimmungen in gleicher Weise wie die Ansprüche aus der Vorschrift des § 951 BGB für abbedungen hält, so bestehen gegen diese tatrichterliche Auslegung keine rechtlichen Bedenken.

IV.

Das Berufungsgericht hat die Frage einer Bereicherung schließlich noch unter einem anderen Gesichtspunkt behandelt. Es unterstellt, wie schon erwähnt, daß die Beklagte bei der Erneuerung des Mietvertrages im Jahre 1952 den Mietzins auch mit Rücksicht auf die Wertsteigerung des Grundstücks infolge der Bebauung erhöht habe, und fährt dann fort: Ein Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte komme höchstens insoweit in Betracht, als diese in der Zeit bis zur Beendigung des Vertrages gerade infolge einer Wertsteigerung des Grundstücks durch die Bauten des Klägers die Möglichkeit gehabt und nach der Behauptung des Klägers auch ausgenutzt habe, eine höhere Miete von ihm zu fordern. Einen solchen Bereicherungsanspruch habe der Kläger aber in diesem Verfahren nicht geltend gemacht. Er berechne seine Klageforderung vielmehr nach dem vollen derzeitigen Wert der Gebäude und nicht nach dem Nutzen, den die Beklagte in der Vergangenheit durch sie gehabt habe.

Die Revision macht geltend, das Klagevorbringen lasse erkennen, daß der Kläger ganz allgemein Ausgleich für jeden Vorteil habe beanspruchen wollen, den die Beklagte aus sei-

nem wirtschaftlichen Opfer gezogen habe. Wenn das Berufungsgericht der Auffassung gewesen sei, daß es auf Grund der Klagebegründung die in der erhöhten Miete steckende Bereicherung der Beklagten nicht zusprechen könne, hätte es nach § 139 ZPO dem Kläger Gelegenheit geben müssen, sein Vorbringen zu ergänzen. Der Kläger hätte alsdann vorgetragen, daß er hilfsweise seinen Klageanspruch auch auf diese Art der Bereicherung stütze, und hätte Sachverständigenbeweis dafür angeboten, daß die im Vertrag festgelegte Miete von 1920 DM mit mindestens 1300 DM auf den Wohn- und Gebrauchswert der von ihm errichteten Gebäude entfalle. Diese Rügen der Revision müssen ebenfalls erfolglos bleiben. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dem Kläger könne ein Bereicherungsanspruch zustehen, weil die Beklagte die Möglichkeit gehabt habe, von ihm eine höhere Miete zu fordern, kann nicht beigetreten werden. Wie bereits erwähnt, nimmt das Berufungsgericht nicht an, die Beklagte habe an den Kläger die von ihm errichteten Gebäude vermietet. Es hält vielmehr nur die Möglichkeit für gegeben, daß der Nutzungswert des Grundstücks gestiegen sei, weil der Kläger es nicht mehr nur als Lagerplatz, sondern auch als Bauplatz für Bauten, die für die Dauer des Mietverhältnisses errichtet worden waren, benutzt habe. Wenn die Beklagte sich aber mit dieser Art der Benutzung einverstanden erklärt hat und die Parteien daraufhin die Erhöhung des Mietzinses vereinbart haben, so ist nicht ersichtlich, weshalb die Beklagte ohne rechtlichen Grund auf Kosten des Klägers bereichert sein sollte. Die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung, wonach für die geänderte Benutzung ein erhöhtes Entgelt zu zahlen sei, schließt einen Anspruch des Klägers aus, der darauf hinauslaufen würde, daß der Kläger den von ihm versprochenen Mietzins von der Beklagten wieder zurückforderte. Der Kläger selbst hat unter diesem Gesichtspunkt einen Anspruch gar nicht geltend gemacht. Er hat auch, in den Tatsacheninstanzen nicht schlüssig dargelegt, daß die Beklagte durch

Lf

die geänderte Benutzung des Grundstücks überhaupt einen Vermögenszuwachs erfahren habe. Er hat weder angegeben, welcher Teil des Mietzinses auf die Werterhöhung entfalle, obwohl die Beklagte seine Behauptung bestritten hat, noch hat er sich auf Beweismittel berufen. Das Berufungsgericht trifft unter diesen Umständen nicht der Vorwurf, daß es nach § 139 ZPO nicht auf eine Ergänzung des Vorbringens des Klägers hingewirkt habe. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob auch die Annahme des Berufungsgerichts zutrifft, daß der Anspruch, den es im Auge hat, einen anderen Anspruch bilde, als den, den der Kläger geltend gemacht hat.

V.

Keine Bedenken bestehen schließlich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Klageanspruch auch unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung für öffentlichrechtliche Eingriffe oder Amtspflichtverletzung nicht begründet ist.

VI.

Die Revision ist daher zurückzuweisen. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner