

Verkündet am 12. Januar 1955
Malessa, Justizsekretär als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2336 071⁶

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

In dem Rechtsstreit.

der Stadt Berlin als Treuhänderin für das ehemalige Reichs-
vermögen, vertreten durch den Senator für Finanzen, dieser
vertreten durch den Vorsteher des Verwaltungsamts für ehe-
maligen Reichsgrundbesitz in Berlin W [REDACTED] K [REDACTED]
[REDACTED]

Beklagten, Widerklägerin, Berufungs-
klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma M [REDACTED] & Co., alleinige Inhaberin Fräulein Martha
M [REDACTED] in B [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED]

Klägerin, Widerbeklagte, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 12. Januar 1955 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof.Dr. Meiß und der Bundesrichter
Dr. Kleinewefers, Hanebeck, Dr. Bode und Dr. Haus

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 26. Oktober
1953 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten der Revision, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte verwaltete treuhänderisch, zunächst durch ihre Bezirksämter, später durch das Finanzamt für Liegenschaften, das Grundeigentum des früheren Reichswehrfiskus, zu dem das Gelände der ehemaligen Blücherkaserne in B [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED] gehört. Die Klägerin hatte sich zu Zwecken ihres Geschäftsbetriebes Teile des stark beschädigten Gebäudes und des Hofes zuweisen lassen und zahlte dafür ein festgesetztes Nutzungsentgelt an die Beklagte. Ende 1948 bezog sie, nachdem sie andere Räume für die Polizeiverwaltung hatte freimachen müssen, die Räume Nr 23/24 im Kasernenblock II, um deren Zuweisung sie bereits in einem Schreiben vom 20. April 1948 an das Bezirksamt Kreuzberg gebeten hatte. In diesem Schreiben heißt es:

"Wir beziehen uns auf die mit Ihnen hinsichtlich Miete eines Lagerplatzes auf dem Kasernenhofgelände gehaltenen Verhandlungen, worüber wir mit Ihnen bereits zu einer Verständigung gekommen sind, und stellen heute den Antrag, uns zusätzlich zu diesem Objekt zwei Räume in dem total ausgebrannten Westflügel des Kasernenkomplexes U [REDACTED]straße [REDACTED] zu vermieten, die wir als Büro- bzw. Lagerräume herrichten lassen wollen.

Es handelt sich um zwei Räume im Hochparterre, in der Mitte des Westflügels gelegen, in der Größe von ca. 4,80 x 10,50 m pro Raum.

Wir hoffen, daß Sie uns mit Rücksicht auf die Lage der Räume in einer total zerstörten Umgebung und ihren derzeitigen Zustand - die Herrichtung für unsere Zwecke wird mit ganz erheblichen Kosten für uns verbunden sein - diese zu einem günstigen Mietzins überlassen werden, zumal kein Zweifel darüber besteht, daß eine irgendwie geartete Verwendung ohne Vornahme umfangreicher Reparaturen unmöglich ist.

Wir sehen Ihrem Bescheid mit Interesse entgegen."

- 3 -

Das Bezirksamt gab den Antrag am 22. April 1948 an das Finanzamt für Liegenschaften mit einem Schreiben folgenden Inhalts weiter:

"Anliegend übersenden wir einen Antrag der Firma M & Co, B-M, A-weg vom 20.4.1948, auf Anmietung von zwei Räumen in dem durch Kriegseinkwirkungen fast vernichteten Block II der ehemaligen Blücherkaserne. Die Firma ist bereits Mieterin des ehemaligen Wachhäuschens.

Von einer Abschätzung der Räume ist Abstand genommen worden, da sie zu keinem Ergebnis führen würde. Es handelt sich um erheblich beschädigte Kasernenzimmer. Fenster und Türrahmen sind nicht mehr vorhanden. Die Zwischenwände sind z.Teil eingestürzt, im Boden und der Decke sind Löcher von Brandbomben, auf dem Boden liegt Geröll usw. herum. Die Wände sind als Folge des Brandes ohne Putz. Die Firma will sich die Räume auf ihre Kosten herstellen lassen.

Unter diesen Umständen halten wir einen Mietpreis von 6,- RM pro qm und Jahr für nicht zu gering. Wir gehen dabei von der Erwägung aus, daß in einem anderen Falle für Kellerräume der gleiche Betrag als angemessen angesehen worden ist."

Der Klägerin wurde darauf ein Mietvertragsentwurf vom 30. April 1948 zugeleitet, der eine Mietzeit von zunächst drei Jahren und einen Mietzins von jährlich 621,60 DM vorsah. Eine spätere Überprüfung des Mietzinses war in Aussicht genommen. Ferner war bestimmt, daß die Mieterin die Kosten für die Herrichtung der stark beschädigten Räume übernimmt. Dieser Vertragsentwurf wurde von der Klägerin, nicht aber vom Finanzamt für Liegenschaften unterzeichnet, weil sich dieses nicht ohne die Genehmigung der Militärregierung über ein Jahr binden konnte. Durch ein Schreiben vom 19. August 1948 erhielt die Klägerin die Mitteilung, daß die Militärregierung den dreijährigen Mietvertrag genehmigen wolle. In einem Schreiben vom 18.



September 1948 wurde dies der Klägerin bestätigt und ihr mit der Bitte um Einverständnis ein neuer Mietvertragsentwurf übersandt, der sich auf alle Gebäudeteile und Flächen bezog, die die Klägerin in Benutzung hatte oder in Benutzung nehmen wollte. Dieser Entwurf ging gleichfalls von einer zunächst dreijährigen Mietzeit aus und enthielt die Bestimmung, daß der Klägerin für beide Räume im Block II bis zum 30. September 1951 ein 50 %-iger Mietnachlaß gewährt werde, so daß sich der Mietzins bis dahin auf jährlich 621,60 DM. für diese Räume stelle. Hiermit sollten die gesamten Instandsetzungskosten der Mieterin abgegolten sein. Weiter hieß es:

"Bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages aus einem vom Finanzamt für Liegenschaften nicht zu vertretenden Grunde hat der Mieter keinen Anspruch auf Barauszahlung des noch nicht zur Verrechnung gelangten Erstattungsbetrages."

Dieser Mietvertragsentwurf ist jedoch nicht unterzeichnet worden. Als bald nach ihrem Einzug in die neuen Räume, bevor eine vertragliche Regelung über den endgültigen Mietzins und die Erstattung der Aufwendungen getroffen war, ließ die Klägerin Aufräumungs- und Aufbauarbeiten durchführen. Sie zahlte in der Folgezeit für die beiden Räume den mit Schreiben vom 7. Mai 1949 vom Finanzamt für Liegenschaften erneut festgesetzten Mietzins, der von einem Jahresmietzins von 621,60 DM ausging. Dem Hinweis des Finanzamts, daß ab 1. August 1951 der doppelte Mietzins zu zahlen sei, widersprach die Klägerin, indem sie sich auf ihre erheblichen Kosten berief, die ihr durch umfangreiche Instandsetzungsarbeiten entstanden seien. Das Finanzamt für Liegenschaften lehnte in einem Schreiben vom 21. April 1949 ein weiteres Entgegenkommen ab. Späte-

re Versuche, einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, scheiterten an dem Streit über den angemessenen Satz des Mietzinses und die Verrechnung der Aufbaukosten. Im Mai 1949 wurde die Klägerin vom Baupolizeiamt K [REDACTED] zur Räumung des Blocks II aufgefordert, da Einsturzgefahr bestehe und die weitere Benutzung der Räume aus sicherheitspolizeilichen Gründen nicht geduldet werden könne. Verhandlungen zwischen der Baupolizei, dem Finanzamt für Liegenschaften und der Klägerin führten dazu, daß zunächst widerruflich unter Auferlegung gewisser Sicherungsmaßnahmen die Nutzung des Blockes II gestattet wurde. Im Mai 1950 wurde dann der polizeiliche Räumungsbefehl wiederholt. Nach vergeblicher verwaltungsgerichtlicher Klage zog die Klägerin im September 1950 aus dem Block II aus. Am 25. Oktober 1950 wurde der Kasernenblock gesprengt.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Erstattung der aufgewandten Instandsetzungskosten, die sie mit 11.315,50 DM beziffert. Ein Teil von 1.804,50 DM soll sich auf ein Wachhäuschen, der übrige Teil auf die Räume Nr 23/24 im Block II beziehen. Die Klägerin ist der Ansicht, es habe ein Mietverhältnis zwischen ihr und der Treuhandverwaltung für das frühere Wehrmachtvermögen bestanden und die Beklagte sei nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag zur Erstattung ihrer Aufwendungen auf die Mietsache verpflichtet. Hilfsweise hat sie vorgetragen, die Beklagte habe durch die Unterlassung der notwendigen Sicherungs- und Unterhaltungsmaßnahmen die Sprengung der Kasernenruine verschuldet, so daß sie Schadensersatzpflichtig sei. Zum mindesten müsse die Beklagte, so meint die Klägerin, den Wertzuwachs aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung vergüten.

Die Klägerin hat mit der Klage einen Teilbetrag von 2.000 DM ihrer Aufbaukosten eingeklagt.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und mit der Widerklage die Feststellung begehrt, daß der Klägerin auch ein Anspruch von 9.315,50 DM, dessen sie sich weiter berühme, nicht zustehe.

Die Beklagte hat den Abschluß eines Mietvertrages bestritten und die Ansicht vertreten, die Klägerin habe die Aufwendungen ausschließlich in ihrem eigenen Interesse gemacht, wobei ihr bewußt gewesen sei, daß die Beklagte die Kosten nicht übernehmen werde. Schon die Tatsache, daß sie in Kenntnis des Gefahrenzustandes und ohne baupolizeiliche Genehmigung die Aufbauarbeiten durchgeführt habe, schließe einen Erstattungsanspruch aus. Zur Sprengung sei es ohne Verschulden der Beklagten gekommen, die zudem keine Erhaltungspflichten in Bezug auf die Ruine übernommen habe. Eine Bereicherung sei nach der Sprengung der Ruine nicht mehr vorhanden.

Das Landgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Eine Entscheidung über die Widerklage ist nicht ergangen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Ferner bittet sie um Abweisung der Widerklage. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die in der Revisionsverhandlung von der Klägerin vortragenen Bedenken gegen die Zulässigkeit der Revision sind nicht begründet. Die Entscheidung des Kammergerichts, daß die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen werde (§ 546 Abs 2 ZPO) ist für das Revisionsgericht bindend. Nur dann, wenn aus dem Urteil eindeutig zu entnehmen wäre, daß die Revision unter Verkenntung des Rechtsbegriffs der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zugelassen wäre, könnte eine Ausnahme gelten (BGHZ 2, 396; BGH LM Nr 9 und 11 zu § 546 ZPO). Anhaltspunkte für eine solche Verkenntung der Rechtslage lassen sich aber den Gründen des Berufungsurteils nicht entnehmen. Von einer näheren Begründung der Zulassungsentcheidung konnte das Kammergericht absehen, da eine solche Begründung in der Zivilprozeßordnung nicht vorgeschrieben ist. Die Ansicht der Klägerin, das Revisionsgericht müsse selbst prüfen, ob es sich um eine Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung handle, und bei Verneinung dieser Frage die Revision als unzulässig verwerfen, läßt sich mit der gesetzlichen Regelung der Zulassungsrevision, wie sie § 546 Abs 2 ZPO getroffen hat, nicht in Einklang bringen; denn nach dieser Regelung hat über die Zulässigkeit der Revision das Oberlandesgericht und nicht das Revisionsgericht zu befinden.

II.

-Die Beklagte hat in der Revisionsinstanz beantragt, die Parteibezeichnung der Beklagten dahin zu ändern, daß

als Be-klagte angesehen wird:

"Deutsches Reich, vertreten durch den Leiter der
Sondervermögens- und Bauverwaltung, dieser vertre-
ten durch den Leiter des Verwaltungsamtes für ehe-
maligen Reichsgrundbesitz in B [REDACTED] K [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Es bedarf keiner Stellungnahme, ob es sich bei der beantragten Änderung nicht nur um eine Richtigstellung der Parteibezeichnung, sondern um eine in der Revisionsinstanz unzulässige Einführung einer neuen Partei in den Rechtsstreit handelt. Da die Klägerin ausdrücklich gebeten hat, es bei der bisherigen Parteibezeichnung zu belassen, war schon deshalb für eine Änderung kein Raum. Der Standpunkt der Beklagten, sie sei als Gebietskörperschaft Berlin für Verwaltungsprozesse über das in Berlin belegene frühere Reichsvermögen nicht passiv legitimiert, kann nicht als richtig anerkannt werden. Der Bundesgerichtshof hat bereits in zwei Entscheidungen die Sachbefugnis der Gebietskörperschaft Berlin für Streitigkeiten aus der Verwaltung des in Berlin belegenen Reichsvermögens bejaht (Urteil des V. Zivilsenats vom 10. Juli 1953 - V ZR 22/52 = BGHZ 10, 171; Urteil des erkennenden Senats vom 24. Oktober 1953 - VI ZR 226/52). Unstreitig ist die Verwaltung des Grundbesitzes durch Berliner Behörden erfolgt, die Einweisungsverfügungen in das Grundstück erlassen, mit den Mietinteressenten verhandelt und Mietverträge abgeschlossen haben. Wenn die Verwaltung zunächst für die Militärregierung, dann im eigenen Interesse von Berlin und später gemäß dem Vorschaltgesetz vom 21. Juli 1951 (BGBl 1951, 467) für das als fortbestehend gedachte Deutsche Reich oder für die Bundesrepublik Deutschland erfolgte, so blieb doch unbeschadet dieser Änderungen die Befugnis bestehen, die sich aus der Verwaltung er-

gebenden Streitigkeiten abzuwickeln. Die Beklagte hat auch selbst zunächst diesen Standpunkt vertreten, da sie im eigenen Namen Widerklage erhoben und in den Tatsacheninstanzen selbst nach der Verwaltungsvereinbarung, die sie am 12. Januar / 28. Februar 1953 mit dem Bundesminister der Finanzen geschlossen haben will, ihre Sachbefugnis nicht gerügt hat. Wenn durch diese Verwaltungsvereinbarung eine Klarstellung dahin getroffen worden ist, daß die Verwaltung des früheren Reichsgrundbesitzes für die Vermögens- und Bauverwaltung des Bundes erfolgt, so ändert das nichts daran, daß Berliner Behörden die Verwaltung weiter treuhänderisch ausübten. Aus einer solchen Treuhänderstellung folgt aber, ähnlich wie es bei dem auf Grund des Gesetzes Nr 52 der Militärregierung bestellten Custodian der Fall ist (vgl hierzu BGHZ 12, 380 387), die Befugnis, im eigenen Namen als Partei kraft Amtes Verwaltungsprozesse abzuwickeln. Die Rechtslage in Berlin ist insofern eine besondere, als dort die Verwaltung des Reichsvermögens nicht durch Bundesbeamte ausgeübt wird, so daß die in dem Urteil des I. Zivilsenats BGHZ 8, 197 aufgestellten Grundsätze nicht ohne weiteres übernommen werden können. Es erschien zur Klarstellung der Rechtslage ausreichend, die Treuhänderstellung der Beklagten auch im Rubrum zum Ausdruck zu bringen, womit sich die Klägerin ausdrücklich einverstanden erklärt hat.

III.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügt die Revision, daß es das Berufungsgericht unterlassen habe, über die Widerklage eine Entscheidung zu treffen. Sie meint, wenn das Landgericht in seiner Urteilsformel die Widerklage nicht beschieden habe, so habe doch das Berufungsgericht

unter Heranziehung der Urteilsgründe des Landgerichts feststellen müssen, daß tatsächlich über die Widerklage entschieden worden sei. Das Berufungsgericht habe alsdann die Pflicht gehabt, die Entscheidung über die Widerklage in der Formel des Urteils zum Ausdruck zu bringen. Daß das nicht erfolgt sei, bedeute eine Beschwer der Beklagten.

Dem kann nicht gefolgt werden. Zwar kann das Gericht der Rechtsmittelinstanz eine unklare Formel des angefochtenen Urteils ergänzend klarstellen, wenn aus dem Zusammenhang der Urteilsgründe der Inhalt der Entscheidung, so wie er wirklich gemeint war, eindeutig zu entnehmen ist. Wie das Berufungsurteil aber zutreffend ausführt, konnte das Urteil des Landgerichts nicht dahin ausgelegt werden, daß entgegen dem Wortlaut der Urteilsformel auch über die Widerklage entschieden war. Da völlig unaufgeklärt war, in welcher Höhe die Ansprüche der Klägerin, deren sie sich berühmte, bestanden, war es vom Standpunkt des Landgerichts aus gar nicht möglich, eine positive oder negative Feststellung darüber zu treffen, ob Ansprüche der Klägerin über einen Betrag von 2.000 DM hinaus begründet waren. Insofern liegt die Fallgestaltung durchaus anders als in der von der Revision angeführten Entscheidung des I. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 29. September 1953 - I ZR 164/52 - (LM Nr 14 zu § 546 ZPO). In dem vom I. Zivilsenat entschiedenen Fall war es kein Zweifel, daß das Berufungsgericht, wenn es die grundsätzliche Rechtfertigung des vom Kläger geltend gemachten Schadensersatzanspruchs anerkannte, die erfolgte negative Feststellung des Landgerichts, es bestehe über den Teilbetrag der Klageforderung hinaus kein Anspruch des Klägers, nicht aufrecht erhalten konnte und wollte, wäh-

rend im vorliegenden Fall ein mit der Rechtslage in Widerspruch stehendes Feststellungsurteil nicht vorlag. Wenn das Urteil des Landgerichts auch nicht die Überschrift "Teilurteil" trägt, so handelt es sich doch tatsächlich um ein Teil- und Grundurteil über den Klageanspruch allein. Für das Berufungsgericht bestand daher gar keine Möglichkeit, zu dem mit der Widerklage verfolgten Klagebegehren Stellung zu nehmen und eine Entscheidung zu treffen. Im übrigen ist auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht nur zur ~~Klage~~ verhandelt worden.

IV.

1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Sachentscheidung folgendes ausgeführt:

Es sei zweifelhaft, ob zwischen den Parteien ein Mietvertrag zustande gekommen sei, da die Vertragsentwürfe nicht unterzeichnet worden seien und man eine endgültige Einigung über die Höhe des Mietzinses und den Ersatz der Aufbaukosten nicht erzielt habe. Die Frage bedürfe aber keiner abschließenden Entscheidung; denn in jedem Fall richteten sich die Ansprüche der Klägerin auf Ersatz ihrer Aufwendungen nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Da die Klägerin die spätere Sprengung des Gebäudes nicht habe voraussehen können, habe sie die Aufwendungen für erforderlich halten dürfen. Es sei nicht festzustellen, daß die Klägerin bei Ausführung der Arbeiten nicht die Absicht gehabt habe, vom Eigentümer Ersatz zu verlangen. Zwar sei in dem von der Klägerin unterschriebenen Entwurf des Mietvertrages vom 30. April 1948 vorgesehen gewesen, daß die Klägerin die Herrichtung der Räume auf eigene Kosten übernehme; aber zu einer Eini-

gung der Parteien über die Bestimmungen dieses Vertrages sei es nicht gekommen. Die Klägerin habe, so müsse man annehmen, die Instandsetzungskosten nur dann selbst tragen wollen, wenn der Vertrag in der von ihr gewünschten Weise zustande gekommen sei. Da es sich um den Ersatz von gemachten Aufwendungen handle, sei die spätere Sprengung der Ruine ohne Einfluß auf die Rechtslage. Insbesondere komme es nicht darauf an, ob die Sprengung notwendig gewesen sei und ob die Beklagte sie zu vertreten habe

2. Diese Würdigung wird, wie die Revision zutreffend rügt, der Rechtslage nicht gerecht. Zwar kann dem Berufungsgericht zugestimmt werden, daß es für die Frage, ob ein Anspruch der Klägerin auf Ersatz der Verwendungen besteht, nicht von entscheidender Bedeutung zu sein braucht, ob zwischen den Parteien ein Mietverhältnis bestand, in dem nur einige Punkte ungeregelt waren, oder ob ihre Beziehungen als vorvertragliches Rechtsverhältnis anzusehen sind. In jedem Falle konnte, da eine vertragliche Regelung über den Aufbau und die Instandsetzung der Räume unstreitig nicht erfolgt war, ein Anspruch der Klägerin auf Ersatz der nützlichen Verwendungen nach den Bestimmungen der Geschäftsführung ohne Auftrag zur Entstehung kommen. Das ergibt sich beim Mietverhältnis aus § 547 Abs 2 Satz 1 BGB, bei einem vorvertraglichen Rechtsverhältnis aus der entsprechenden Anwendung dieser Vorschrift oder aus der unmittelbaren Anwendung der §§ 677 ff BGB. Insoweit ist dem rechtlichen Ausgangspunkt des Berufungsurteils zuzustimmen. Die Erwägungen des Berufungsurteils lassen aber eine ausreichende rechtliche Würdigung dazu vermissen, ob die Voraussetzungen einer rechtmässigen Geschäftsführung ohne Auftrag gegeben waren.

3. Zwar ist die Würdigung des Berufungsgerichts, die Instandsetzung und Herrichtung der Räume sei gegenständlich als Geschäft der Beklagten anzusehen, rechtlich möglich. Ob die Klägerin auch den Willen hatte, bei ihren Arbeiten für die Beklagte und in deren Interessen zu handeln, ist vom Berufungsgericht nicht ausdrücklich festgestellt und nicht ohne weiteres zweifelsfrei. Allerdings braucht es der Geschäftsführung ohne Auftrag nicht entgegenzustehen, daß der Geschäftsführer mit der Geschäftsführung auch eigene Interessen wahrnehmen will (RGZ 126, 287 [293]; RG HRR 1934, 1668). Hat die Klägerin die Arbeiten aber nur nach den Bedürfnissen ihrer gewerblichen Betätigung ausgeführt und es unterlassen, wegen der Art und des Umfangs der Arbeiten mit der Verwaltungsstelle der Beklagten in Verbindung zu treten, so könnte ein solches Verhalten dafür sprechen, daß ihr das Bewußtsein und der Wille, ein Geschäft der Beklagten zu besorgen, gefehlt hat (vgl. BGB RGRK 10. Aufl. Anm. 2 zu § 677; RGZ 130, 310; OLG Celle, OLGE 27, 143; OLG Braunschweig, OLGE 41, 113). Jedenfalls hätte sich das Berufungsgericht auf Grund des Vortrags der Parteien und der Beweisaufnahme damit auseinandersetzen müssen, ob der innere Tatbestand der Geschäftsführung ohne Auftrag vorgelegen hat, zumal Zweifel in dieser Richtung zu Lasten der beweispflichtigen Klägerin gehen mußten.

4. Ist eine Geschäftsführung ohne Auftrag anzunehmen, so setzt der Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen voraus, daß die Übernahme der Geschäftsführung dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Geschäftsherrn entsprach (§ 683 BGB). Auch in diesem Punkt fehlt eine nähere Würdigung des Berufungsurteils, das nur unter Wiedergabe des Gesetzeswortlautes diese Voraussetzungen

bejaht. Damit ist aber für das Revisionsgericht nicht erkennbar, daß das Berufungsgericht die Erfordernisse, die § 683 BGB stellt, rechtlich zutreffend beurteilt hat, zudem erhebt die Revision die berechnigte Rüge aus § 286 ZPO, das Berufungsurteil habe sich mit dem Vorbringen der Parteien zu diesem Punkt und mit den zum Gegenstand der Verhandlung gemachten einzeln aufgeführten Schriftstücken näher auseinandersetzen müssen.

Zur Rechtslage ist folgendes zu bemerken:

Die Vorschrift des § 683 BGB will den Geschäftsherrn wirksam vor aufdringlicher Geschäftsbesorgung schützen, sie erfordert deshalb eine Nachprüfung, ob die konkrete nach Art und Umfang geplante Maßnahme dem Interesse und dem Willen des Geschäftsherrn objektiv entsprochen hat. War das nicht der Fall, so hat der Geschäftsführer selbst dann keinen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen, wenn er schuldlos Interesse und Wille des Geschäftsherrn falsch beurteilt hat. Das Risiko liegt insofern beim Geschäftsführer. Erst in der Wahl der Mittel bei der Geschäftsführung ist dieser freier gestellt, da er, wenn die Übernahme der Geschäftsführung berechnigt war, gemäß § 670 BGB die Aufwendungen so machen kann, wie er sie nach den Umständen für erforderlich halten darf. Für die Übernahme der Geschäftsführung selbst aber gilt ausschließlich der Maßstab des § 683 BGB, der es auf das Ermessen des Geschäftsführers gerade nicht abstellt (vgl hierzu RGZ 149, 205; Erman - Hauß BGBK Anm 1 zu § 683). Bei der Würdigung, ob ein Interesse des Geschäftsherrn an der Geschäftsführung vorgelegen hat, wird dann, wenn es sich um umfangreiche Investitionen des Geschäftsführers in ein Ruinengrundstück handelt und der jederzeit erreichbare

Geschäftsherr bei der Planung nicht beteiligt worden ist, eine besonders sorgfältige Prüfung des Richters geboten sein; denn in aller Regel wird der Geschäftsherr selbst beurteilen und entscheiden wollen, ob solche Investitionen für ihn lohnend sind und wie unter Berücksichtigung seiner Interessenlage der Aufbauplan aufzustellen ist. Der besonderen Interessenlage eines Geschäftsherrn, der als verwaltender Treuhänder in seinen wirtschaftlichen Entschliessungen Beschränkungen unterworfen ist, kann dabei Bedeutung zukommen. Würde die Prüfung hier zu dem Ergebnis führen, daß die Beklagte der Klägerin zwar gestattet hätte, die Räume für die Zwecke ihrer gewerblichen Betätigung herzurichten, daß sie aber gleichzeitig eine Kostenübernahme abgelehnt und nur bei Zustandekommen einer abschließenden mietvertraglichen Regelung einen ermässigten Mietzins für eine gewisse Zeit in Aussicht gestellt hätte, so ließe sich schwerlich die Feststellung treffen, es habe ihrem Interesse und ihrem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprochen, daß die Klägerin den Aufbau als Geschäft der Beklagten mit der dann unausweichlichen Folge der Auslagenerstattung besorgt habe. Wie das Reichsgericht zutreffend ausgeführt hat, muß der wirkliche oder mutmaßliche Wille des Geschäftsherrn nicht nur darauf gerichtet sein, daß der andere Teil das Geschäft überhaupt besorgt, sondern daß er es gerade für den Geschäftsherrn zu besorgen übernimmt. "Es genügt nicht, daß das wirkliche oder mutmaßliche Einverständnis lediglich darauf hinausläuft, daß dem zu erlangenden eigenen Vorteil zugestimmt wird. (Soergel, Rspr 08, 222)".

5. Die vom Berufungsgericht herangezogene Vorschrift des § 685 Abs 1 BGB kann erst zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen des § 683 BGB gegeben sind. Liegen

diese nicht vor, so entsteht ein Anspruch auf Aufwendungsersatz nicht schon deshalb, weil der Geschäftsführer die Arbeiten mit dem Willen vorgenommen hat, die Kosten dem Geschäftsherrn voll in Rechnung zu stellen; denn der Geschäftsführer soll nach dem Gesetz nicht die Möglichkeit haben, dem Geschäftsherrn die Folgen einer Geschäftsführung aufzudrängen, insbesondere dann nicht, wenn die Geschäftsführung wesentlich im eigenen Interesse gemacht war. Es ist auch vom Standpunkt des Berufungsgerichts schwerlich einzusehen, weshalb die Klägerin einen Anspruch auf volle Barerstattung ihrer Auslagen haben soll, obwohl sie, wie aus dem Schriftwechsel der Parteien hervorgeht, bei einer vertraglichen Regelung wahrscheinlich nur eine Teilverrechnung der Auslagen auf den laufenden Mietzins erzielt hätte und es ganz offenstand, ob ihr Ansprüche bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages zugestanden hätten. Im allgemeinen weiß gerade ein Kaufmann, daß er ein Risiko eingeht, wenn solche Arbeiten ohne klare Vertragsgrundlage begonnen werden. Sind die Erwartungen der Klägerin, die Investitionen würden sich durch eine lange Mietzeit und einen geringen Mietzins lohnen, nicht erfüllt worden, so ist zwar Raum für einen Bereicherungsausgleich nach § 812 Abs 1 BGB (vgl. RG JW 1932, 2977; Roquette, Mietrecht 1954, S 235). Es geht aber nicht an, daß die Klägerin nach Fehlschlag ihrer Hoffnungen ihre Arbeiten als Geschäft der Beklagten behandelt und auf diese Risiko und Last der Investitionen abwälzt. Mit Recht hebt die Revision ferner hervor, daß auch angesichts der Baugefährlichkeit der Ruine und der fehlenden baupolizeilichen Genehmigung zu den Aufbauarbeiten eine genauere Untersuchung erforderlich gewesen wäre, daß trotzdem die Übernahme des Aufbaus durch die Klägerin dem Interesse und dem mutmaßlichen oder dem wirklichen Willen der Be-

klagten entsprochen habe.

6. Durch die Feststellungen und Erwägungen des Berufungsgerichts wird die Verurteilung der Beklagten also nicht getragen. Das Berufungsurteil konnte auch nicht aus einem anderen rechtlichen Grund aufrechterhalten werden. Zwar wäre die Beklagte nach Bereicherungsrecht verpflichtet, den Wertzuwachs des Gebäudes in Geld zu ersetzen, wie sich aus § 684 oder § 951 BGB in Verbindung mit § 812 ff BGB ergibt (RG JW 1932, 2977). Nach § 818 Abs 3 BGB ist jedoch der Bereicherungsanspruch ausgeschlossen, da eine Wertsteigerung des Kasernenblocks und damit eine Bereicherung der Beklagten durch die Sprengung in Fortfall gekommen ist. Auch die Anwendung der §§ 819, 820 BGB würde, solange nicht ein Verschulden der Beklagten an der Sprengung festzustellen ist, nicht zu einer Verschärfung der Bereicherungshaftung der Beklagten mit der Folge führen, daß diese sich nicht mehr auf einen Wegfall der Bereicherung berufen könnte (vgl Palandt BGBK 13. Aufl 1 zu § 819; RG HRR 1933, 1843; OGHZ 4, 81 877). Die Klage ist aber auch noch nicht zur Abweisung reif, da eine abschließende rechtliche Beurteilung bei der unzureichenden Aufklärung und Würdigung durch den Tatrichter nicht möglich ist. Insbesondere ist nicht aufgeklärt worden, ob nicht bei dem Wachhüuschen durch die Arbeiten der Klägerin eine Wertsteigerung eingetreten und erhalten geblieben ist, die die Beklagte nach Bereicherungsrecht auszugleichen hätte. Die Sache mußte daher zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, wodurch den Parteien die Möglichkeit eröffnet ist, ihr Vorbringen zu ergänzen.

7. Bei der erneuten Verhandlung wird, soweit die bisher geprüften rechtlichen Anspruchsgrundlagen nicht zum Erfolg der Klage führen, auch darauf einzugehen sein, ob die Klage aus Verschulden der Beklagten beim Vertragsschluß oder aus schuldhafter Vertragsverletzung ganz oder teilweise begründet ist. Dabei wird insbesondere zu prüfen sein, ob die Beklagte durch die Einweisung der Klägerin in den Kasernenblock und die weitere Gestaltung der gegenseitigen Beziehungen Verpflichtungen hinsichtlich der Sicherung der Ruine übernommen hatte. Zwar liegt die Annahme fern, die Beklagte sei angesichts des der Klägerin bekannten Ruinenzustandes des Gebäudes und vor vertragsgemässer Bindung zur Gebrauchsüberlassung auf eine bestimmte Zeitdauer verpflichtet gewesen, das Gebäude auf jeden Fall so in seinem Bestand zu erhalten, daß die Klägerin die ihr zur Verfügung gestellten Räume weiter nutzen konnte. Wird aber andererseits berücksichtigt, daß die Beklagte die für eine längere Mietzeit gemachten Einrichtungsarbeiten der Klägerin geduldet und sich auf Fortsetzung des tatsächlichen Verhältnisses eingelassen hat, so könnte sehr wohl der Vorwurf schuldhaften Verhaltens daraus hergeleitet werden, daß sie ihr gegebene Möglichkeiten nicht ausgenutzt hat, um eine Sprengung der Ruine zu verhindern. Es wird nach den Maßstäben von Treu und Glauben zu beurteilen sein, was der Beklagten an Maßnahmen und Aufwendungen im einzelnen zuzumuten war, um eine Sprengung und damit eine Schädigung der Klägerin zu verhindern, wobei es Sache des Tatrichters ist, zu beurteilen, ob zumutbare Maßnahmen der Beklagten einen Erfolg gehabt hätten. Sollte ein für die Entstehung des Schadens der Klägerin ursächliches Verschulden der Beklagten festzustellen sein, so wird nach dem Sachverhalt eine Prüfung der Anwendung des § 254 BGB naheliegen.

8. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Revisionsrechtszuges war dem Berufungsgericht zu übertragen.

Meiß

Dr. Kleinewefers

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Hauß