

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB §§ 547 Abs 2, 683

Rechtssatz: 1. Sind Vermieter und Mieter über die Erstattung von Verwendungen, die der Mieter zur Behebung von Schäden an der Mietsache machen will, nicht einig geworden, so kann der Mieter in der Regel nicht vom Vermieter Begleichung dieser Verwendungen aus dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen.

2. Der wirkliche oder mutmassliche Wille des Geschäftsherrn im Sinne des § 683 BGB muss gerade darauf gerichtet sein, dass der Geschäftsführer das Geschäft 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.

Aktenzeichen: VI ZR 273/53

Urteil des BGH vom 12. Januar 1955

KG Berlin

7

VI. ZR 273/53

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

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt B[REDACTED] 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 B[REDACTED], K[REDACTED]
[REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die offene Handelsgesellschaft Firma Eugen G[REDACTED] & Sohn,
vertreten durch ihre persönlich haftenden Gesellschafter
Eugen und Konstantin G[REDACTED] in B[REDACTED], M[REDACTED];

Klägerin, Widerbeklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. 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. Hauß

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
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

f

- 2 -

Tatbestand:

Die Beklagte verwaltete treuhänderisch, zunächst durch ihre Bezirksämter, ab 1. Januar 1949 durch das Finanzamt für Liegenschaften, das Grundeigentum des früheren Reichswehrrfiskus, zu dem das Gebäude der ehemaligen Blücherkaserne in Berlin SW, B[REDACTED]strasse [REDACTED] gehört. Die Klägerin liess sich in den Jahren 1947 und 1948 von der Beklagten die Kellerräume des stark beschädigten Kasernenblocks II und einige Räume des Erdgeschosses dieses Blocks zu Zwecken gewerblicher Betätigung zuweisen und zahlte fortlaufend ein festgesetztes Nutzungsentgelt an die Beklagte. Ein schriftlicher Mietvertrag ist nicht abgeschlossen worden. Ein der Klägerin zugangener Mietvertragsentwurf, der eine Mietzeit von zehn Jahren vorsah, wurde von dieser unterzeichnet, aber von der Militärregierung, die nur einer Bindung von höchstens drei Jahren zustimmen wollte, nicht genehmigt. Der Abschluss eines Vertrages mit kürzerer Mietzeit scheiterte daran, dass Unstimmigkeiten über die Flächenmasse bestanden, die für die Höhe des Mietzinses massgebend sein sollten. Auch wiederholte die Klägerin bei den Verhandlungen die Forderung nach einem längeren Mietvertrag, da sie bei kurzer Mietzeit nicht eine hohe Summe in die Ruine investieren wolle. Nach dem Einzug in die Räume führte die Klägerin Instandsetzungs- und Aufbauarbeiten durch, bevor es zu einer Einigung über die Mietzeit, den endgültigen Mietzins und die Erstattung der Verwendungen gekommen war. Im Mai 1949 wurde die Klägerin vom Baupolizeiamt Kreuzberg 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 wider-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



zufällig unter Auferlegung gewisser Sicherungsmassnahmen die Nutzung des Blocks II gestattet wurde. Im Mai 1950 wurde der polizeiliche Räumungsbefehl wiederholt. Nach vergeblicher verwaltungsgerichtlicher Klage zog die Klägerin am 24. Oktober 1950 aus dem Block II aus, der am folgenden Tag gesprengt wurde.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Erstattung der aufgewandten Aufbau- und Instandsetzungskosten, die sie mit 6 093,45 DM-West und 7 131,59 DM-Ost beziffert. Die Klägerin ist der Ansicht, es habe zwischen ihr und der Treuhandverwaltung für das frühere Wehrmachtsvermögen ein Mietverhältnis bestanden und die Beklagte sei aus Auftrag oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag zur Erstattung der Aufwendungen auf die Mietsache verpflichtet. Hilfsweise hat sie sich darauf berufen, die Beklagte habe durch die Unterlassung der notwendigen Sicherungs- und Unterhaltungsmassnahmen die Sprengung der Kasernenruine verschuldet, so dass sie schadensersatzpflichtig sei. Auch aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens beim Vertragsschluss ist nach Ansicht der Klägerin eine Haftung der Beklagten für die Erstattung der verlangten Kosten gegeben. 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 3 000 DM ihrer aufgewandten Kosten eingeklagt.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und mit der Widerklage die Feststellung begehrt, dass der Klägerin auch ein Anspruch in Höhe von 3 093,45 DM-West und 7 131,59 DM-Ost, dessen sie sich weiter berühme, nicht zustehe.

Die Beklagte hat den Abschluss eines Mietvertrages bestritten, weil eine Einigung über die wesentlichen Bedingungen des Mietverhältnisses nicht getroffen sei und zudem die erforderliche Genehmigung der Militärregierung fehle. Sie hat die Ansicht vertreten, die Klägerin habe die Aufwendungen in ihrem eigenen Interesse und auf eigenes Risiko gemacht, bevor eine Einigung über die Erstattung erzielt worden sei. Es sei der Klägerin bewusst gewesen, dass die Beklagte die Aufwendungen nicht vergüten werde. Schon die Tatsache, dass sie in Kenntnis des Gefahrenzustandes der Ruine 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 vorgebrachten 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 Verkennung des Rechtsbegriffs der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zugelassen wäre, könnte eine Ausnahme gelten (BGHZ 2, 396; BGH IM Nr 9 und 11 zu § 546 ZPO). Anhaltspunkte für eine solche Verkennung der Rechtslage lassen sich aber den Gründen des Berufungsurteils nicht entnehmen. Von einer näheren Begründung der Zulassungsentscheidung 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 Beklagte angesehen wird:

"Deutsches Reich, vertreten durch den Leiter der Sondervermögens- und Bauverwaltung, dieser vertreten durch den Leiter des Verwaltungsamtes für ehemaligen Reichsgrundbesitz in Berlin W 15, Kurfürstendamm 190/192."

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 ergebenden Streitigkeiten abzuwickeln. Die Beklagte hat zunächst selbst 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 3 000 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 - (IM 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, während im vorliegenden Fall ein mit der Rechtslage im 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 aus dem Schriftwechsel der Parteien, besonders aus dem Schreiben der Klägerin vom 4. April 1949 zu entnehmen, dass diese die Absicht gehabt habe, die Instandsetzungsarbeiten zunächst auf eigene Rechnung vorzunehmen. Es gehe aus dem Schriftwechsel aber nicht hervor, dass die Klägerin keinen Ersatz für ihre Aufwendungen habe verlangen wollen. Das Verlangen der Klägerin lasse auch den Schluss zu, dass sie die Instandsetzungsarbeiten nur dann ohne Erstattungsabsicht habe durchführen wollen, wenn der Mietvertrag in der von ihr gewünschten Fassung zustande gekommen sei. Andernfalls habe sie, so müsse man annehmen, Ersatz verlangen wollen. 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; denn jedenfalls war eine vertragliche Regelung darüber, dass die Klägerin bestimmte Aufbau- und Instandsetzungsarbeiten durchführen sollte und wer die Kosten hierfür endgültig zu tragen hatte, nicht erfolgt. Insbesondere könnte aus gelegentlichen Äusserungen eines Sachbearbeiters der Beklagten, die Klägerin dürfe mit der Herrichtung der Räume beginnen, kaum ein Auftrag gesehen werden, die Klägerin solle ein Geschäft der Beklagten mit der Rechtsfolge des § 670 BGB besorgen. Davon geht auch offenbar das Berufungsgericht aus, ohne allerdings zur Klagegrundlage des Auftrags näher Stellung zu nehmen.

Beim Wegfall eines Auftragsverhältnisses stellt sich die Frage, ob ein Anspruch der Klägerin auf Ersatz ihrer Verwendungen aus den Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag herzuleiten ist. Geht man von einem Mietverhältnis der Parteien aus, so ergibt sich aus § 547 Abs 2 Satz 1 BGB, dass sich die Verpflichtung des Vermieters zur Erstattung nicht notwendiger Verwendungen nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag bestimmen soll. Nimmt man ein vorvertragliches Rechtsverhältnis an, so ist bei den mietähnlichen Beziehungen der Parteien § 547 Abs 2 Satz 1 BGB entsprechend anzuwenden oder aber Raum für eine unmittelbare Anwendung der §§ 677 ff BGB. Insoweit kann dem rechtlichen Ausgangspunkt des Berufungsurteils zugestimmt werden. 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 Interesse zu handeln, ist vom Berufungsgericht nicht ausdrücklich festgestellt und nicht ohne weiteres zweifelsfrei. Allerdings bräucht 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 Umfanges 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, OLG 27, 143; OLG Braunschweig, OLG 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 weiter 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. Die summarischen Ausführungen des Berufungsurteils zu diesem Punkt müssen Zweifel erwecken, ob das Berufungsgericht von einer richtigen Würdigung der Rechtslage ausgegangen ist.

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 berechtigt 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-Haueß 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 (Soerge's 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 Aufwandungersatz nicht schon deshalb, weil der Geschäftsführer die Arbeiten mit dem Willen vorgenommen hat, die Kosten dem Geschäftsherrn voll in Rechnung zu stellen; denn der Ge-

7.

schäftsführer 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. Mit Recht weist die Revision darauf hin, dass vom Standpunkt des Berufungsgerichts eine Auseinandersetzung mit dem Schreiben der Klägerin vom 4. April 1949 (Bl 6 d A.) geboten gewesen wäre, dessen Inhalt darauf hindeuten konnte, dass die Klägerin selbst nur mit einer 50%-igen Erstattung ihrer Aufwendungen im Wege der Verrechnung mit dem Mietzins rechnete. Es ist auch vom Standpunkt des Berufungsgerichts schwerlich einzusehen, weshalb die Klägerin einen Anspruch auf volle Barerstattung ihrer Auslagen haben soll, obwohl sie bei einer vertraglichen Regelung wahrscheinlich nur eine Teilverrechnung erzielt hätte. 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 Bauauffälligkeit 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 wirklichen oder dem mutmasslichen Willen der Beklagten 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 12. 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. 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 und zu vertretendes die Entstehung des Schadens der Klägerin ursächliches/Verschulden der Beklagten festzustellen sein, so wird nach dem Sachverhalt eine Prüfung der Anwendung des § 254 BGB nahe-
liegen.

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