

2347 075

46

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB §§ 994 ff

Rechtssatz: Für den Anspruch des Fremdbesitzers auf Verwendungsersatz gilt die Regelung der §§ 994 ff BGB nur mit den Einschränkungen, die dem Besitzrecht entsprechen, das der Besitzer ausüben will.

Aktenzeichen: VI ZR 44/53

Urteil des BGH vom 10. Dezember 1955 KG Berlin

VI ZR 44/53

46

Verkündet am 10. Dezember 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

des Kaufmanns Karl E. [REDACTED] in B. [REDACTED], M. [REDACTED]
[REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Frau Lilli P. [REDACTED] geb. Bu. [REDACTED] in B. [REDACTED],
B. [REDACTED] Str. [REDACTED]

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED], [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 30. November 1955 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Meyer,
Hanebeck, Dr. Hauß und Erbel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin
vom 12. Januar 1953 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

46

- 2 -

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 25. Juni 1946 vermietete die Beklagte den Eheleuten L. [REDACTED] ihr in B. [REDACTED], M. [REDACTED] gelegenes Lichtspielhaus. In dem Vertrag heißt es u.a.:

"Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter. Ebenso alle Reparaturen innerhalb der Mieträume. Zu baulichen Veränderungen innerhalb der Mieträume ist der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Vermieterin berechtigt. Alle Einbauten, soweit sie mit dem Grundstück fest verbunden werden, gehen unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über."

Ferner war den Mietern eine Untervermietung ohne Zustimmung der Vermieterin untersagt.

Am 17. Mai 1949 schloß der Kläger mit den Eheleuten L. [REDACTED] einen "Kaufvertrag" über das Lichtspielhaus samt Inventar ab. Am 25. Mai 1949 übernahm er die Räume. Der Kläger als Käufer sollte in alle Rechte und Pflichten aus dem zwischen der Beklagten und den Eheleuten L. [REDACTED] bestehenden Mietvertrag eintreten. Die Wirksamkeit des Kaufvertrages war u.a. auch davon abhängig gemacht, daß der Hauseigentümer (die Beklagte) oder sein gesetzlicher Vertreter mit der Verlängerung des Mietvertrages auf zehn Jahre, mindestens jedoch auf fünf Jahre zu den gleichen Bedingungen einverstanden sein werde. Keine der für die Wirksamkeit des Kaufvertrages vereinbarten Bedingungen ist eingetreten. Die Beklagte genehmigte auch nicht den Eintritt des Klägers in den Mietvertrag. Der Kläger ließ an dem von den Eheleuten L. [REDACTED] bereits ausgebesserten spielfertigen Lichtspielhaus weitere erhebliche Ausbesserungen vornehmen.



Auf die im März 1950 auf Mietrückstände gestützte Klage der Beklagten hin hob das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg durch Urteil vom 29. Juni 1950 das Mietverhältnis zwischen der Beklagten und den Eheleuten I. [REDACTED] [REDACTED] auf und verurteilte die Eheleute L. [REDACTED] sowie den Kläger zur Räumung und Herausgabe der Räume an die Beklagte.

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Zahlung von 7 000 DM als Teilbetrag seiner von ihm auf mehr als 15 000 DM angegebenen Aufwendungen. Die Beklagte hält sich mangels eines Vertrages mit dem Kläger zum Ersatz dieser Aufwendungen nicht für verpflichtet. Sie weist darauf hin, daß die Eheleute L. [REDACTED] die unentgeltliche Ausführung der Reparaturen übernommen hätten und daß sie durch die unberechtigte Übergabe des Lichtspielhauses an den Kläger nicht schlechter gestellt werden dürfe, als wenn statt des Klägers die Eheleute L. [REDACTED] [REDACTED] die; nach Ansicht der Beklagten zudem nicht erhöhenden, sondern ausschließlich im Interesse des Klägers gelegenen Aufwendungen auf die Räume gemacht hätten.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil der verlangten Zinsen stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Verurteilung der Beklagten. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Kläger sei mangels Zustimmung der Beklagten nicht in den zwischen ihr und den Eheleuten L. [REDACTED] abgeschlossenen Mietvertrag vom 25. Juni 1946 eingetreten. Der für die

Beklagte auf Grund des Kontrollratgesetzes Nr 52 bestellte Treuhänder Dr. von W. [REDACTED] habe das Mietverhältnis nicht von den Eheleuten L. [REDACTED] auf den Kläger übertragen, denn nach der Bekundung des als Sachbearbeiter bei dem Treuhänder tätig gewesenen Zeugen S. [REDACTED] hätten einer solchen Übertragung die fehlende Kündigung der Eheleute L. [REDACTED], die fehlende Einwilligung der Beklagten und die Mietrückstände der Eheleute L. [REDACTED] entgegenstanden. Auch daraus, daß der Treuhänder später den Mietzins vom Kläger statt von den Eheleuten L. [REDACTED] angenommen habe, folge nicht, daß der Treuhänder den Kläger als den Mieter angesehen habe.

Diese Ausführungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen. Auch die Revision wendet sich nicht dagegen, Mangels eines Mietverhältnisses zwischen der Beklagten und dem Kläger braucht daher nicht geprüft zu werden, ob und inwieweit der Kläger den Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen auf § 547 BGB stützen kann.

2. Das Berufungsgericht hat weiter geprüft, ob sich ein Ersatzanspruch des Klägers aus den das Verhältnis des Eigentümers zum Besitzer regelnden Vorschriften (§ 987 ff BGB) ergebe. Es hat den Kläger der Beklagten gegenüber für bösgläubig im Sinne der §§ 994 Abs 2, 990 BGB erachtet. Der Kläger habe zugegeben, den Inhalt des Mietvertrages zwischen der Beklagten und den Eheleuten L. [REDACTED] gekannt zu haben. Somit habe er gewußt, daß die Eheleute L. [REDACTED] ihm die Mieträume nicht ohne Genehmigung der Beklagten überlassen dürften. Nach § 994 Abs 2 BGB stehe ihm daher ein Ersatzanspruch nur im Rahmen der Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff BGB) zu. Die von ihm ausgeführten Arbeiten hätten aber nicht im Interesse der Beklagten gelegen

(§ 683 BGB), da die Beklagte auf Grund ihres Mietvertrages mit den Eheleuten L [REDACTED] die unentgeltliche Ausführung der Arbeiten habe verlangen können. Sein Anspruch richte sich daher gemäß § 684 BGB nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB). Die Beklagte sei aber nicht ungerechtfertigt bereichert, denn auf die vom Kläger erbrachten Leistungen habe sie auf Grund des Mietvertrages mit den Eheleuten L [REDACTED] Anspruch gehabt.

a) Gegenüber diesen Ausführungen kommt es auf die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe nicht den vom Kläger durch Benennung des Ehemannes L [REDACTED] als Zeuge angetretenen Beweis erhoben, daß der Verwalter Schwarke mit der Untervermietung an den Kläger und der Vornahme der Instandsetzungsarbeiten durch den Kläger einverstanden gewesen sei (§ 286 ZPO), nicht an. In seinem Schriftsatz vom 6. Januar 1953 hatte der Kläger behauptet, er habe vor der Übernahme des Lichtspielhauses dem Verwalter erklärt, die Räume von den Eheleuten L [REDACTED] mieten, vielleicht auch kaufen zu wollen, es müßten aber Instandsetzungsarbeiten darin ausgeführt werden. Der Verwalter sei sowohl mit der Untervermietung als auch mit der Vornahme der Instandsetzungsarbeiten einverstanden gewesen. In der Folgezeit hätten nicht mehr die Eheleute L [REDACTED], sondern habe er, der Kläger, die Miete gezahlt und der Treuhänder habe sie widerspruchslos von ihm angenommen. Das Berufungsgericht hat diesem Beweisantrag die Behauptung entnommen, der Kläger sei anstelle der Eheleute L [REDACTED] in das durch den Vertrag vom 25. Juni 1946 begründete Mietverhältnis mit der Beklagten eingetreten. Es hat den Beweisantrag als unerheblich abgelehnt, weil ausweislich der zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung

gemachten Akten 21 C 475/50 des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg der Verwalter bereits in dem Räumungsrechtsstreit bekundet habe, daß mit dem Kläger kein Mietvertrag abgeschlossen worden sei. Ob das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus den Antrag mit dieser Begründung ablehnen durfte, kann dahingestellt bleiben. Der Revision ist zuzugeben, daß dem Beweisantrag die Behauptung zu entnehmen war, die Beklagte oder der ihr bestellte Treuhänder seien mit der Untervermietung an den Kläger einverstanden gewesen. Auf die Folgerung jedoch, die die Revision hieran knüpft, das Berufungsgericht hätte den Kläger deshalb nicht als böse-, sondern als gutgläubigen Besitzer ansehen müssen, kommt es nicht an. Entscheidend ist, daß der Kläger das Lichtspielhaus nicht als ihm gehörend, sondern als Mieter besitzen wollte, daß er somit nicht Eigen-, sondern Fremdbesitzer (§ 872 BGB) war. Die in den Sondervorschriften der §§ 994 ff BGB enthaltene Regelung erstattungsfähiger Verwendungen ist nämlich zunächst auf die Verwendungen des gut- oder bösgläubigen Eigenbesitzers zugeschnitten (Wolff, Sachenrecht 1932 S 300; Westermann, Sachenrecht 2. Aufl S 161). Für Verwendungen eines Fremdbesitzers gilt diese Sonderregelung nur mit den Einschränkungen, die dem Besitzrecht entsprechen, das der Besitzer ausüben wollte. Sowohl der wirklich zum Besitz berechtigte als auch der nur an sein Besitzrecht glaubende Fremdbesitzer sollen nicht bessergestellt werden, als sie nach allgemeinem Recht stünden. Unstreitig wußte der Kläger, da sein mit den Eheleuten I. [REDACTED] abgeschlossener Kaufvertrag nicht wirksam geworden war und die Eheleute I. [REDACTED] somit aus dem Mietverhältnis nicht ausgeschieden waren, daß er nur Untermieter war. Das Verhältnis des Untermieters zum Hauptmieter beruht aber nicht auf Vertrag. Auch als Untermieter

kann der Kläger daher keinen Anspruch aus § 547 BGB herleiten, vielmehr müssen mangels vertraglicher Beziehungen zwischen Hauptvermieter und Untermieter die den Interessen beider gerecht werdenden Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 677 BGB) zur Anwendung gelangen mit der Folge, daß nur die den wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Hauptvermieters entsprechenden Verwendungen auf die Mietsache zu ersetzen sind (§ 683 BGB), im übrigen aber ein Anspruch des Untermieters nur insoweit gegeben ist, als der Hauptvermieter noch bereichert ist (§ 684 BGB).

b) Nach der Feststellung des Berufungsgerichts hat der Kläger den Inhalt des zwischen der Beklagten und den Eheleuten L. [REDACTED] abgeschlossenen Mietvertrages gekannt und gewußt, daß die Eheleute L. [REDACTED] die Schönheitsreparaturen und ebenso alle Reparaturen innerhalb der Mieträume übernommen hatten, daß bauliche Veränderungen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Beklagten bedurften und daß alle Einbauten, soweit sie mit dem Grundstück fest verbunden wurden, unentgeltlich in das Eigentum der Beklagten übergehen sollten. Mit dieser umfassenden Vereinbarung hatte die Beklagte deutlich zum Ausdruck gebracht, daß sie für keine Verwendungen auf die vermieteten Räume aufkommen wollte. Die Vorschrift des § 683 BGB will aber den Geschäftsherrn wirksam vor aufdringlicher Geschäftsbesorgung schützen. Selbst für eine dem objektiven Interesse des Geschäftsherrn entsprechende Aufwendung gewährt das Gesetz, von den Fällen des § 679 BGB abgesehen, keinen Ersatzanspruch, wenn diese Aufwendungen dem Willen des Geschäftsherrn zuwiderlaufen. Dem Mietvertrag vom 23. Juni 1946 hat das Berufungsgericht bedenkenfrei entnommen, daß die Beklagte keine

Kosten für die Ausbesserung des Lichtspielhauses übernehmen wollte. Gegenüber dieser Feststellung ist die unter Beweis gestellte Behauptung des Klägers, der Verwalter S. sei mit den Instandsetzungen einverstanden gewesen, nicht geeignet darzutun, daß die erheblichen Aufwendungen, über deren Umfang und Kosten anscheinend nicht gesprochen worden ist, zu Lasten der Beklagten gehen sollten. Selbst wenn der Kläger irrtümlich den Verwalter S. mißverstanden hätte, stände ihm kein Ersatzanspruch zu, denn das Risiko einer falschen Beurteilung sowohl der Interessen als auch des Willens des Geschäftsherrn trägt der Geschäftsführer. Dem Berufungsgericht ist daher, wenn auch mit teilweise abweichender Begründung, insoweit zuzustimmen, als es die Anspruchsvoraussetzungen der §§ 994, 677, 683 BGB nicht für gegeben hält.

3. Nicht gefolgt werden kann jedoch den Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es dem Kläger auch einen Bereicherungsanspruch aus § 684 BGB versagt hat. Der nach § 684 BGB dem Geschäftsführer zustehende Anspruch auf Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung, eines dem Vermögen des Geschäftsherrn durch die Geschäftsführung zugewandten Vermögenszuwachses, steht dem Geschäftsführer selbst dann zu, wenn er gegen ein Verbot des Geschäftsherrn gehandelt hat, es sei denn, daß dem Geschäftsführer die Absicht mangelte, von dem Geschäftsherrn Ersatz zu verlangen (§ 685 BGB; RG JW 1915, 325³; RGRKomm 10. Aufl § 684 Anm 1). Letzteres hat die Beklagte, soweit ersichtlich, nicht behauptet.

Das Berufungsgericht hat einen Bereicherungsanspruch verneint, weil die Beklagte die vom Kläger erbrachten Leistungen auf Grund ihres Vertrages mit den Eheleuten I.

unentgeltlich habe beanspruchen können und sie deshalb nicht ungerechtfertigt bereichert sei. Das wäre richtig, wenn der Kläger die Aufwendungen in Erfüllung einer den Eheleuten I. der Beklagten gegenüber obliegenden Verpflichtung gemacht hätte. Im Mietvertrag vom 25. Juni 1946 heißt es, soweit sein Inhalt aus den Akten ersichtlich ist, jedoch nur, der Mieter übernehme die Schönheitsreparaturen, ebenso alle Reparaturen innerhalb der Mieträume; alle Einbauten, soweit sie mit dem Grundstück fest verbunden werden, sollten unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin übergehen. Ob damit die Beklagte einen klagbaren Anspruch auf unentgeltliche Ausführung von ihrem Umfange nach anscheinend nicht einmal annähernd bestimmten Ausbesserungen erlangt hatte oder ob damit lediglich vereinbart war, die Eheleute I. könnten, soweit sie die Räume nach ihrem Belieben ausbessern ließen, die Kosten hierfür nicht von der Beklagten ersetzt verlangen, hat das Berufungsgericht nicht geprüft. Selbst wenn der Mieter der Beklagten gegenüber zur kostenlosen Instandsetzung der Räume in einem feststellbaren Umfange verpflichtet war, kann ein Bereicherungsanspruch trotzdem dann in Frage kommen, wenn die Vertragsparteien ausdrücklich oder stillschweigend von einer gewissen Dauer des Mietverhältnisses ausgegangen waren, während der den Mietern der Vorteil ihrer Aufwendungen auf die Mieträume zugute kommen sollte. Es entspricht anerkannter Rechtsprechung, daß bei vorzeitiger Beendigung eines Mietverhältnisses Bereicherungsansprüche entstehen können, wenn infolgedessen der Vermieter früher, als es dem Willen der Vertragsparteien entsprach, in den Besitz der durch den Mieter verbesserten Räume gelangt (RG SeuffArch 87, 163; 88, 99; RG JW 1932, 2977; RGZ 158, 594 /4027; Roquette, Mietrecht 1954, S 235; BGH

IV ZR 273/53). Einem solchen Anspruch steht auch nicht entgegen, daß, wie im gegebenen Falle, der Mieter infolge Nichtzahlung der Miete vorzeitig zur Räumung verurteilt wird. Die Rückforderung des Geleisteten wegen Nichteintritts des Erfolgs wäre gemäß § 815 BGB nur ausgeschlossen, wenn der Kläger den Eintritt des Erfolgs wider Treu und Glauben verhindert hätte. Davon kann nicht ohne weiteres die Rede sein, wenn weiter nichts vorgetragen ist, als daß der Kläger nicht in der Lage war, den Mietzins aufzubringen.

Was insoweit für das Verhältnis der Beklagten zu den Eheleuten L. [REDACTED] gilt, muß bezüglich der Frage einer ungerechtfertigten Bereicherung der Beklagten auch im Verhältnis der Beklagten zum Kläger Berücksichtigung finden. Nach dem Sachvortrag der Parteien ist kein Anhalt dafür gegeben, daß etwa der Kläger als Untermieter nur in Erfüllung einer den Eheleuten L. [REDACTED] gegenüber übernommenen Verpflichtung in deren Interesse die Ausbesserungen hätte vornehmen lassen, in welchem Falle allerdings ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Beklagte entfielen. Die Eheleute L. [REDACTED] hatten die Mieträume bereits spiefelfertig hergerichtet. Waren damit die ihnen gegebenenfalls obliegenden Verpflichtungen erfüllt, so hat der Kläger möglicherweise weitere Instandsetzungen nicht in Erfüllung eines der Beklagten zustehenden Anspruchs vorgenommen. Hatte die Beklagte dagegen auch noch die weiteren Ausbesserungen unentgeltlich zu beanspruchen, so kommt es darauf an, ob nach dem Mietvertrag der Mieter auch die so verbesserten Räume noch während eines weiteren Zeitraumes nutzen sollte.

Schließlich bleibt, worauf die Revision mit Recht hinweist, auch dann, wenn die Beklagte einen Anspruch auf Vornahme bestimmter Instandsetzungen hatte, noch zu prüfen, ob die Aufwendungen des Klägers, auf deren Art und Umfang das Berufungsgericht nicht eingegangen ist, über die im Mietvertrag vom 25. Juni 1946 vorgesehenen hinausgegangen sind, denn insoweit stände dem Kläger auf jeden Fall ein Bereicherungsanspruch zu, sofern die Räume dadurch eine Werterhöhung erfahren haben.

4. Wegen der Ermittlung des Betrags, um den sich der Grundstückswert durch die vom Kläger vorgenommenen Ausbesserungen erhöht haben kann, sei auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs in BGHZ 17, 236 verwiesen, deren Grundsätze gegebenenfalls auch hier Anwendung finden können.

5. Da das Berufungsgericht die entscheidenden Rechtsfragen nicht gesehen hat, mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, dem es obliegt, unter den erörterten Gesichtspunkten auf die Sachvorträge der Parteien einzugehen, wobei auch den Parteien die Möglichkeit eröffnet wird, ihr Vorbringen, soweit erforderlich, zu ergänzen.

6. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich der Kosten der Revision, war dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Kleinewefers

Dr. K. E. Meyer

Hanebeck

Dr. Haub

Erbel