

Nachschlagewerks: Ja
Amtliche Sammlung: Nein

2381 066

59

BGB § 1001 Satz 3

Aus der Genehmigung im Sinne dieser Bestimmung kann ein sachlich-rechtlicher Anspruch auf Ersatz von Verwendungen nicht abgeleitet werden.

BGB § 994 Abs. 1

Der gutgläubige unrechtmäßige Fremdbesitzer muß eine die Verwendungsansprüche aus § 994 Abs. 1 BGB einschränkende Regelung auch dann gegen sich gelten lassen, wenn der mit dem Eigentümer geschlossene Vertrag, der diese Regelung vorsieht, der Rechtswirksamkeit entbehrt.

BGH, Urt. v. 17. Dezember 1958 - V ZR 121/57 - LG Bochum
OLG Hamm

V. ZR 121/57

Verkündet

am 17. Dezember 1958

Symalla, Justizobersekretär

als Urkundsbeamt der Ge-

schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde H■■■■, vertreten durch den Rat der Stadt, dieser wiederum vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■ -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundesfinanzminister, dieser vertreten durch die Oberfinanzdirektion in M■■■■ (W■■■■.),

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■ -
hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Hamm (Westf.) vom 12. März 1957 wird auf
Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin eines an der He-
L-Straße zu H- gelegenen Hochbunkers (Mercatorhaus),
der früher Luftschutzzwecken diente. Er wurde für ander-
weitige Verwendung "entfestigt" und alsdann der Klägerin
als Mietobjekt angeboten. Nach längeren Verhandlungen
schloß unterm 18. Dezember 1950 der Vorsteher des Finanz-
amtes H- als Vertreter der Oberfinanzdirektion M-
(Treuhänderin für das ehemalige Wehrmachtsvermögen) mit
der Klägerin einen Mietvertrag zur Nutzung des Bunkers
als Lager- und Fabrikhaus. Der Vertrag bedurfte der Geneh-
migung der Oberfinanzdirektion und der Landesregierung
von Nordrhein-Westfalen. Die Genehmigung wurde Anfang des
Jahres 1953 versagt. Inzwischen hatte die Klägerin, was
der Vertragstext vorgesehen hatte, den inneren Ausbau des
Hochbunkers für den neuen Gebrauchszweck durchgeführt,
u.a. eine Gasheizanlage erstellen lassen und das Gebäude
untervermietet. Sie gab nach "Kündigung" durch die Be-
klagte am 1. April 1953 den Bunker an diese zurück. Die
Beklagte ersetzte die durch den Umbau entstandenen Ausla-
gen der Klägerin größtenteils, lehnte jedoch die Übernahme
der Kosten für den Einbau der Gas-Warmluftumlaufheizung
ab. Sie ließ durch die Untermieter die Heizanlage während
der Heizperiode 1953/54 noch benutzen und stellte die Gas-
heizanlage mit Schreiben vom 2. Juli 1954 der Klägerin
zur Verfügung. Diese weigerte sich jedoch, die später aus-
gebaute Anlage zurückzunehmen; sie bestand auf der Erstat-
tung der Kosten in Höhe von 36 477,50 DM, wovon sie klage-
weise zunächst einen Teilbetrag von 6 100 DM nebst 4 %
Zinsen seit 1. April 1953 geltend machte.



Die Klägerin trug vor: Das Finanzbauamt Dortmund habe die Pläne über den Einbau der Gasanlage gekannt und stillschweigend gebilligt. Damit sei eine Sondervereinbarung zwischen den Parteien unabhängig von dem Mietvertrag zustande gekommen. Die Klage werde auf diese Abmachung, ferner auf ungerechtfertigte Bereicherung, Geschäftsführung ohne Auftrag, auf das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis und schließlich auf vorläufigen Mietvertrag gestützt.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Nach ihrer Auffassung ist der schriftliche Mietvertrag nicht bindend geworden; ungerechtfertigte Bereicherung scheide aus, weil die Klägerin die ausgebaute Anlage jederzeit zurückerhalten könne. Den Einbau habe die Beklagte nie gebilligt. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis seien verjährt. Die Klägerin habe sich ihre angeblichen Ansprüche bei Rückgabe des Bunkers nicht vorbehalten. Nehme man aber an, daß ein vorläufiger Mietvertrag zustande gekommen sei, so werde dem Verwendungsanspruch aus Mietvertrag die Einrede der Verjährung entgegengesetzt.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Entgegen der Würdigung des Landgerichts hält das Berufungsgericht einen vorläufigen Mietvertrag nicht für zustande gekommen. Liege ein fertig ausgearbeiteter Miet-

vertrag vor, dann müsse mangels weiterer Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, daß die Parteien sich mit dem Abschluß dieses Vertrages begnügten und auch das Risiko einer etwaigen Nichtgenehmigung in Kauf nehmen wollten. Diese Ausführungen liegen im wesentlichen auf dem Gebiet der tatrichterlichen Würdigung. Sie lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Die Revision greift in diesem Zusammenhang zunächst die Auffassung des Berufungsgerichtes an, die Oberfinanzdirektion habe frei entscheiden können, ob sie den Vertragsentwurf genehmigen wolle oder nicht. Die Revision meint, nach den gesamten Umständen stelle sich die Versagung der Genehmigung als ein Verstoß gegen Treu und Glauben dar. Dabei übersieht jedoch die Klägerin, daß der Abschluß des Vertrages an dem Verlangen des Vermieters nach einem höheren Mietzins scheiterte. Es ist aber nicht einzusehen, daß die Versagung der Genehmigung aus diesem Grunde eine unzulässige Rechtsausübung darstellen soll. Der Umstand, daß zwischenzeitlich der Bunker in seinem Innern umgestaltet worden war, steht dieser Würdigung nicht entgegen; denn die Beklagte hat die Bauaufwendungen größtenteils übernommen, nur die Kosten für die Heizanlage abgelehnt. Sie hätte auch diese Kosten übernommen, wenn die Heizanlage als werterhöhend für den Bunker angesehen worden wäre. Die Beklagte hat sich also grundsätzlich nicht geweigert, die Kosten für die Umbauten zu erstatten. Daß sie aus wirtschaftlichen Erwägungen die Kosten für die Gasheizanlage ablehnen zu müssen glaubte, macht ihr Verhalten noch nicht zu einem sitten- oder treuwidrigen.

Die Revision meint weiter: Durch das gesamte Verhalten des Finanzbauamtes, das die Errichtung der Heizanlage nicht verhindert habe, sei zwar noch kein Vortrag stillschweigend zwischen den Parteien zustande gekommen, wohl aber ein vertragsähnliches Vertrauensverhältnis; aus ihm ergebe sich die Haftung der Beklagten für die Kosten der Heizanlage. Das Berufungsgericht hat jedoch dem Verhalten der in Frage stehenden Behördenbediensteten nicht den Charakter einer rechtsgeschäftlichen Zustimmungserklärung zuerkannt. Es ist vielmehr zu der Auffassung gekommen, daß es sich hierbei um die Wahrnehmung von Aufsichtsrechten gehandelt habe. Auch die Vorlage von Plänen und Kostenvoranschlägen an die Beklagte habe dem Zwecke gedient, die Ausübung der Bauaufsicht zu ermöglichen. Mit der Vorlage der Pläne und der Kostenvoranschläge habe für die Beklagte noch kein Anlaß bestanden zu prüfen und zu entscheiden, ob die Kosten für die Gasanlage übernommen werden sollten. Handelt es sich bei der Tätigkeit der Beamten des Finanzbauamtes aber nur um die Ausübung der im Mietvertrag vorgesehenen allgemeinen Kontrolle - die Beklagte durfte die Kontrolle danach auch hinsichtlich jener Anlagen durchführen, deren Kosten sie später nicht übernehmen werde -, so kann auch nicht davon gesprochen werden, daß diese Tätigkeit ein zur Begründung eines Treueverhältnisses geeignetes Partieverhalten darstelle.

Zu Unrecht beruft sich die Revision auf die bei Erörterung der Ausschußfrist des § 1002 BGB getroffene Feststellung des Berufungsgerichtes, die Anlage gelte als genehmigt, weil die Klägerin bei Rückgabe des Bunkers sich das Recht auf Kostenersatz vorbehalten und die Beklagte die angebotene Sache angenommen habe; der Widerspruch der Beklagten sei bedeutungslos gewesen. Die

"Genehmigung" im Sinne des § 1001 Satz 3 BGB, um die es sich hier handelt, ist keinstillschweigende Genehmigung im eigentlichen Sinne, sondern ein Genehmigungsersatz, was sich schon daraus ergibt, daß der entgegennehmende Eigentümer trotz seiner Erklärung, er billige die Anlage nicht, als genehmigend gilt (Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Aufl. § 86 V 2 a Fußnote 24). Die Annahme steht lediglich hinsichtlich der an sie geknüpften Rechtsfolge einer Genehmigung gleich; sie schafft die Voraussetzung für die Geltendmachung des Verwendungsanspruchs und verhindert das Entstehen der Ausschußfrist des § 1002 BGB. Sie wird von dem Gesetz also nicht als Genehmigung ausgelegt (BGB RGRK 10. Aufl. § 1001 Anm. 5; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 1001 Anm. 1 b). Aus dieser "Genehmigung" kann daher die Klägerin nicht einen materiellen Anspruch auf Zahlung von Aufwendungen herleiten.

2. Das Berufungsgericht läßt alsdann die Vorschriften aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis maßgebend sein. Dabei geht es davon aus, daß die Ausschußfrist des § 1002 BGB hier nicht zur Anwendung kommt. Es vertritt die Auffassung, die Klägerin könne lediglich die Herausgabe der Heizung verlangen, nicht die Erstattung der hierfür aufgewendeten Kosten. Die Ausstattung des Bunkers mit einer Heizanlage sei zwar als notwendige Verwendung anzusehen, falls man der Anlage praktische Brauchbarkeit unterstelle. Die Klägerin habe aber beim Einbau der Anlage gewußt, daß ihr kein Mietrecht zustehe, sie habe bewußt die Inangriffnahme des Ausbaus des Bunkers auf ihr Risiko übernommen. Demnach könne die Klägerin gemäß §§ 994 Abs. 2 BGB nur Ansprüche nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag stellen. Die Heizanlage habe weder dem

tatsächlichen Willen der Beklagten noch ihrem mutmaßlichen entsprechen. Deshalb entfalle eine Kostenerstattung.

Zu Unrecht macht die Revision dem Berufungsgericht den Vorwurf, es habe bei der Prüfung der Frage, ob die Heizanlage dem wirklichen Willen der Beklagten entsprechen habe, nicht beachtet, daß der Beklagten die Einbauabsicht der Klägerin bekannt gewesen sei. Die Klägerin habe Pläne und Kostenvoranschläge vor Beginn des Einbaus übermittelt, die Beklagte habe keine Einwände und keine Bedenken dagegen erhoben, vielmehr die Arbeiten fortlaufend beobachtet und ohne Vorbehalt geduldet; sie habe auch die Anlage später benutzen lassen. Alle diese Gesichtspunkte hat das Berufungsgericht indes ebensowenig übersehen wie das Schreiben des Finanzbauamtes vom 24. Januar 1952. Die Schlußfolgerung des Berufungsgerichts, die Wahrnehmung der Aufsichtspflicht bedeute noch nicht, daß die Kosten für die Arbeiten übernommen würden, liegt auf tatsächlichem Gebiet. Sie ist der Nachprüfung durch das Revisionsgericht nur hinsichtlich Rechtsfehler unterworfen; solche sind aber nicht zu erkennen.

3. Die Revision will den Klageanspruch schließlich auf culpa in contrahendo und auf unerlaubte Handlung (§ 826 BGB) gründen. Nach ihrer Ansicht hat die Beklagte gegen ihre Überwachungspflicht sowie gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn sie den Einbau der Heizungsanlage geduldet habe, den Ersatz aber ablehne, obwohl der Einbau im beiderseitigen Interesse gelegen habe. Es ist aber nicht zusetzen, daß die kontrollführenden Beamten des Finanzbauamtes bei der Prüfung der Pläne und Voranschläge die sich später zeigenden Mängel der Anlage erkannt haben. Die Klägerin hat selbst darauf hingewiesen, daß es mangels

genügender Erfahrung in der Beheizung solcher Bunker ihr nicht möglich gewesen sei, die späteren Mängel von vornherein zu verhindern. Es fehlt daher schon an der schlüssigen Behauptung eines schuldhaften Verhaltens der Beklagten und ihrer Beamten. Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß unter den hier gegebenen Umständen "schlechterdings" Mängel der Wirtschaftlichkeit der Anlage nicht dazu benützt werden durften, den ursprünglichen Anlagewert abzustreiten und die Übernahme der Kosten zu verweigern. Dieses Verhalten der Beklagten stünde allenfalls mit ihrem vorausgegangenen Tun nicht in Einklang, wenn die Beklagte die Klägerin bestimmt hätte, gerade diese Gasanlage ausführen zu lassen. Das ist aber nicht der Fall. Der Übernahmeverweigerung kann daher nicht der Einwand der Arglist entgegengehalten werden. Es kann auch nicht von einer sittenwidrigen Ausnutzung eines Ertragsvorteils gesprochen werden. Wenn die Revision in diesem Zusammenhang wiederholt von einer Ausbaunotwendigkeit spricht, so übersieht sie, daß es für die Anwendung des § 684 BGB auf diesen Gesichtspunkt nicht ankommt.

II.

Die rechtliche Würdigung des Berufungsgerichtes ist, auch soweit sie von der Revision nicht angegriffen wird, zu überprüfen. Hierbei ergibt sich, daß sie zwar nicht frei von Rechtsirrtum ist, daß aber im Ergebnis dem Berufungsgericht beigetreten werden muß.

Das Berufungsgericht wendet hinsichtlich des Verwendungsanspruches der Klägerin § 994 BGB in Zusammenhang mit § 990 BGB an, weil die Klägerin mit Bezug auf ihr

Besitzrecht schlechtgläubig gewesen sei. Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Die Klägerin hatte den Besitz von der Beklagten als der Eigentümerin erhalten. Wie sich aus dem Zusammenhang der Urteilsgründe ergibt, rechneten beide Parteien bei der Durchführung der Umbauarbeiten noch mit Sicherheit damit, daß die Genehmigung für den Mietvertrag erteilt werde. Die Klägerin nahm also zu dem maßgebenden Zeitpunkt der Umbauarbeiten an, daß sie demnächst durch die Genehmigung des Mietvertrages zur rechtmäßigen Fremdbesitzerin werde. Die Klägerin hat für diesen Zeitabschnitt den Mietzins bezahlt, die Beklagte hat ihn angenommen und durch ihre Beamten die Umbauarbeiten kontrollieren lassen. Unter diesen gesamten Umständen ist nach feststehender Rechtsprechung ein schlechter Glaube der Klägerin hinsichtlich ihres Besitzrechtes zu verneinen (RG DR 1940, 1949¹⁸; 1942, 1279; JW 1928, 2437³); bösgläubig ist ein Besitzer nicht, solange er noch an das Zustandekommen eines formgültigen Vertrages glauben darf (BGB RGRK aaO § 990 Anm. 2; Staudinger aaO § 990 Randnote 2 Abs. 6).

Ist demnach die Klägerin als gutgläubiger unrechtmäßiger Fremdbesitzer anzusehen, so kann sie nach einem allgemein anerkannten Rechtssatze keinesfalls besser gestellt werden, als sie als rechtmäßiger Fremdbesitzer gestanden hätte; für ihren Verwendungsanspruch gilt § 994 Abs. 1 BGB mit der Einschränkung, die dem Besitzrecht entspricht, das die Klägerin ausüben wollte (BGH LM § 994 BGB Nr. 4). Es ist daher zu untersuchen, welche Ansprüche in dieser Hinsicht die Klägerin stellen könnte, wenn der - nicht genehmigte - Mietvertrag, aus dem sie ein Besitzrecht ableiten könnte, zur Zeit der Umbauten rechtswirksam zustande gekommen wäre. Stellt die vertragliche Regelung eine Einschränkung gegenüber der gesetzlichen des § 994 Abs. 1 BGB dar,

so muß die Klägerin die - im nicht zustande gekommenen - Verträge vorgesehene Regelung im Verhältnis zum Eigentümer gegen sich gelten lassen (Wolff/Raiser aaO § 36 II; Westermann, Lehrbuch des Sachenrechts 3. Aufl. § 33 I 3 a; Reinicke, MDR 1956, 599: a.A. Imlau, MDR 1957, 263, 264 linke Spalte oben; vgl. auch Staudinger aaO § 994 Randnote 2). Ob die Vertragsbestimmung auch maßgebend wäre, wenn sie über die Regelung des § 994 Abs. 1 BGB hinaus der Klägerin Verwendungsansprüche gewähren würde, braucht nicht erörtert zu werden, weil dieser Fall nicht gegeben ist.

Der nichtgenehmigte Vertrag sah in § 5 einen Kostenersatz nur für solche Ausbauanlagen vor, die "nach Prüfung der Abrechnung vom Finanzbauamt Dortmund als werterhöhend anerkannt" wurden. Diese Regelung sollte auch für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses Platz greifen. Eine "Anerkennung" hat das Finanzbauamt abgelehnt. Es war nach den Bestimmungen des Vertrages bei seiner Entscheidung frei, nicht an billiges Ermessen gebunden. In entsprechender Anwendung des § 319 BGB wäre diese Entscheidung allerdings als unwirksam anzusehen, wenn sie offenbar unbillig wäre. Das Berufungsgericht hat sich damit nicht ausdrücklich befaßt. Es hat aber festgestellt, daß die Entscheidung des Finanzbauamtes nicht völlig willkürlich oder nur deshalb geschah, um der Klägerin den Auslageersatz vorzuenthalten. Beachtet man weiterhin, daß der von beiden Parteien beigezogene Sachverständige Mack die Wirtschaftlichkeit der Anlage verneinte und die Auffassung des Finanzbauamtes damit billigte, so läßt sich aus den Feststellungen des Berufungsgerichtes eine offenbare Unbilligkeit der Kostenablehnung nicht belegen. Das Berufungsgericht hat freilich eine Stellungnahme dazu abgelehnt, ob die Auffas-

sung des Finanzbauamtes und des Sachverständigen objektiv den Interessen der Beklagten entsprochen habe. Aber auf diesen Gesichtspunkt kommt es hier nicht an; maßgebend ist, ob die Entscheidung des Finanzbauamtes offenbar unbillig ist.

Das Klagebegehren der Klägerin ist daher auch unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Verwendungsanspruches eines gutgläubigen unrechtmäßigen Fremdbesitzers zu verneinen, weil die hier anzuwendende Bestimmung des vorgesehenen Mietvertrages einen Anspruch von der vorherigen Anerkennung des Finanzbauamtes abhängig machte, das Finanzbauamt aber die Übernahme ablehnte, ohne damit offenbar unbillig zu entscheiden.

Die Revision kann daher im Ergebnis keinen Erfolg haben

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Piepenbrock