

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2205 098

BGB §§ 818 Abs. 2, 951

Kann jemand, der auf fremdem Grund und Boden gebaut und dadurch einen Rechtsverlust erlitten hat, Vergütung in Geld fordern, so bestimmt sich deren Höhe ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten. Der Umstand, daß ihm das Grundstück vom Eigentümer zu unangemessen niedrigem Mietzins überlassen worden war, ist dabei in der Regel ohne Belang; ob dies auch im Falle eines langfristigen Mietvertrages gilt, bleibt offen.

BGH, Urt. v. 19. September 1962 - V ZR 138/61 - OLG Hamm
LG Bochum

V_ZR_138/61

Verkündet
am 19. September 1962
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Fritz G [REDACTED] Offene Handelsgesellschaft in W [REDACTED]-E [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch den Kaufmann Wolfgang Grönegräs, ebenda, als alleinvertretungsberechtigten Gesellschafter,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Exportbierbrauerei Heinrich H [REDACTED] Offene Handelsgesellschaft in W [REDACTED]-E [REDACTED], F [REDACTED]Markt [REDACTED], vertreten durch den Kaufmann Werner Hülsmann, ebenda, als alleinvertretungsberechtigten Gesellschafter,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 19. September 1962 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.) vom 26. Mai 1961 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks K-
straße in W-E. Einen etwa 680 qm großen Teil
dieses Grundbesitzes mit darauf befindlichen gewerblichen
Räumen hatte sie seit dem Jahre 1938 an die Klägerin ver-
mietet, die dort einen Handel mit Glas und ein Glasbear-
beitungsgeschäft betrieb. Die Gebäude wurden während des
letzten Krieges zerstört. Im Jahre 1947 begann die Klägerin,
sie mit eigenen Mitteln wiederaufzubauen. Ein von ihr zunächst
errichtetes Werkstattgebäude nebst Büroräumen war im Herbst
1948 fertiggestellt; später baute sie noch eine Garage und
eine Schlosserei. Die Parteien hatten keine Abrede darüber
getroffen, wer von ihnen die Wiederaufbaukosten endgültig
tragen sollte. Einige Tage vor der Währungsreform fragte
die Beklagte bei der Klägerin an, wieviel sie für den Bau
bisher aufgewendet habe, und als ihr erwidert wurde, die
bisherigen Baraufwendungen beliefen sich auf etwa 5 500 RM,
zahlte sie am 17. Juni 1948 diesen Betrag an die Klägerin.
An Miete entrichtete die Klägerin seit Fertigstellung des
Werkstattgebäudes monatlich 83 DM und seit Januar 1953
monatlich 116,50 DM. Wegen der Miethöhe kam es zwischen
den Parteien zu Meinungsverschiedenheiten und zu zwei
Räumungsprozessen, deren zweiter mit einer Verurteilung
der Klägerin endete. Sie räumte das Grundstück zum
1. Juli 1957, und die Beklagte vermietete es in der Folge-
zeit anderweitig für 300 DM monatlich.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten ihre Aufwen-
dungen ersetzt. Sie will für den Wiederaufbau der Gebäude
bis zur Währungsreform (einschließlich in Tausch gegebener
Sachwerte) 19 058,08 RM und danach noch 14 492,20 DM auf-
gewendet haben, woraus sie sich unter Abzug der empfangenen



5 500 RM eine Restforderung von 28 050,28 DM errechnet. Hiervon macht sie im gegenwärtigen Rechtstreit einen Teilbetrag von 6 100 DM nebst Zinsen geltend. Die Beklagte, die um Klageabweisung bittet, bestreitet die Forderung nach Grund und Betrag und behauptet, die Klägerin habe seinerzeit den Wiederaufbau auf eigenes Risiko durchgeführt und nicht die Absicht gehabt, Aufwendungsersatz zu verlangen; außerdem sei sie bereits dadurch abgefunden, daß sie jahrelang eine unangemessen niedrige Miete gezahlt habe. Die Gebäude seien für sie, die Beklagte, ohne Wert. Vorsorglich beruft sie sich auf Verjährung und Verwirkung.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte möchte das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

1. Als Rechtsgrundlage für den Klageanspruch kommt, wie beide Vorinstanzen zutreffend angenommen haben, allein die Vorschrift des § 951 BGB in Betracht; vertraglich ist über eine Erstattung der Wiederaufbaukosten nichts vereinbart worden, und für einen Verwendungsersatzanspruch aus § 547 BGB oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff BGB) fehlt es offenbar an den gesetzlichen Voraussetzungen. Der Anspruch aus § 951 BGB - dessen Inhalt im einzelnen sich nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff BGB) bestimmt und der im vorliegenden Falle, da der Beklagten eine Herausgabe wegen der Beschaffenheit des Erlangten nicht möglich ist, auf Wertersatz gerichtet wäre (§ 818 Abs. 2 BGB) - setzt allerdings voraus, daß die Gebäude auf dem Mietgrundstück Eigentum der Beklagten

und nicht der Klägerin sind; die Klägerin muß das Eigentum an den Baustoffen gemäß § 946 BGB durch Verbindung mit dem Grundstück verloren haben. Ein solcher Eigentumsverlust läge nicht vor, wenn die Gebäude etwa als Scheinbestandteile nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen wären, wie das bei Mieterbauten in der Regel der Fall ist (BGH Urteile vom 21. Dezember 1956, V ZR 245/55, WM 1957, 322, 323 f, in BGHZ 23, 57 insoweit nicht abgedruckt, und vom 27. Mai 1959, V ZR 173/57, LM BGB § 95 Nr. 6). Indessen bestehen hier gegen die Auffassung sämtlicher Prozeßbeteiligter, die streitigen Gebäude gehörten der Beklagten, unter den besonderen Umständen des Falles keine durchgreifenden Bedenken; es handelte sich um die Wiederherstellung bereits früher vorhandener, im Kriege zerstörter Grundstücksaufbauten, und die Klägerin hatte, worauf auch die Entgegennahme der Abschlagszahlung von 5 500 RM während der Arbeiten hindeutet, ersichtlich nichts dagegen einzuwenden, daß die Gebäude später einmal, nach Beendigung des Mietverhältnisses, der Beklagten verblieben.

Die Höhe des Wertersatzes bestimmt sich, wie das Berufungsgericht ebenfalls ohne Rechtsirrtum und im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 10, 171, 179; 17, 236, 240 f) angenommen hat, nach dem gemeinen Wert der Gebäude, der im wesentlichen von der damaligen Ertragsfähigkeit des bebauten Grundstücks abhängt (Verkehrswert). Die Klägerin kann nicht den Wert der einzelnen wirtschaftlichen Leistungen, die sie innerhalb längerer Zeiträume teils vor und teils nach der Währungsreform zur Errichtung der Gebäude erbracht hat, ersetzt verlangen; daher kommt es auf ihr tatsächliches Vorbringen über diese Leistungen sowie auf die dazu vorgelegten zahlreichen Handwerkerrechnungen und sonstigen Belege ebensowenig an wie auf die Beanstandungen, die hier-

gegen seitens der Beklagten erhoben werden. Da die Parteien unstreitig über die Kostentragung nichts vereinbart haben, ist ferner unerheblich, ob die Klägerin für ihre Aufwendungen Ersatz zu verlangen beabsichtigte oder nicht. Den Maßstab für die Zahlungspflicht der Beklagten bildet vielmehr die objektive Wertsteigerung, die ihr Grundstück infolge Erhöhung seiner Ertragsfähigkeit durch die Bebauung erfahren hat.

Mit Recht hat schließlich das Berufungsgericht die Fertigstellung der Gebäude als maßgeblichen Zeitpunkt für die Errechnung des Verkehrswertes angesehen (Urteil des erkennenden Senats vom 23. Oktober 1953, V ZR 38/52, IM BGB § 946 Nr. 6). Im vorliegenden Fall kommen verschiedene Zeiten in Betracht, da Werkstattgebäude und Büroräume bereits im Herbst 1948 vollendet waren, während Garage und Schlosserei erst in den folgenden Jahren errichtet wurden. Die Wertermittlung konnte hier also unbedenklich nach der Methode des gerichtlichen Sachverständigen Dipl.-Ingenieur Groth vor sich gehen, der in seinem dem Landgericht erstatteten Gutachten zunächst den Verkehrswert der Gebäude und Anlagen im "Sommer bzw. Herbst 1948" errechnet und dann geprüft hat, ob und inwieweit durch die spätere Errichtung von Garage und Schlosserei Wertveränderungen eingetreten seien.

2. Erweist sich mithin das angefochtene Urteil im Ausgangspunkt als zutreffend, so halten jedoch die Erwägungen, aus denen es die Klage abgewiesen hat, einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Das Berufungsgericht folgt grundsätzlich dem Sachverständigen Groth, der bei seiner Wertbestimmung, entsprechend dem ihm vom Landgericht erteilten Auftrag, den Ertragswert

der Gebäude zugrunde gelegt und davon den Wert des Grund und Bodens (die "Bodenrente") in Abzug gebracht hat. Allein während der Sachverständige als Ertragswert der Gebäude im Herbst 1948 die damalige "angemessene Miete" einsetzt, die er zuvor aus den unterschiedlichen, je nach der Benutzungsart verschiedenen Mietsätzen für die einzelnen Teilflächen des vermieteten Grundstücks (Büro, Werkstätten, Lager, Keller, überdachter Hof, freie Hoffläche) zusammengerechnet und mit monatlich 223,21 DM angenommen hat, geht das Berufungsgericht von der tatsächlich gezahlten Miete aus. Für das Grundstück, so heißt es im Urteil, möge 1948 ein Mietzins von 223,21 DM angemessen gewesen sein, aber dieser Betrag sei fiktiv, da die Beklagte ihn damals unstreitig nicht erhalten, die Klägerin ihr vielmehr nur 83 DM im Monat gezahlt habe; wenn es darum gehe, die Bereicherung der Beklagten zu ermitteln, müsse von den Geldbeträgen ausgegangen werden, die ihr wirklich zugeflossen seien; um das, was sie hätte erhalten sollen, aber nicht bekommen habe, könne sie nicht bereichert sein. Die Berechnung des Sachverständigen bedürfe daher in diesem Punkte einer Korrektur. Unter Zugrundelegung von 83 DM gelangt demgemäß das Berufungsgericht für 1948 zu einem Gebäudeertragswert nicht, wie der Sachverständige errechnet hatte, von 17 227 DM, sondern lediglich von 3 939,39 DM.

Ähnlich verfährt das angefochtene Urteil dann auch mit Garage und Schlosserei. Der Sachverständige hatte - wiederum anknüpfend an den angemessenen Mietsatz - errechnet, der Ertragswert habe sich durch diese Baulichkeiten noch um 1 971 DM erhöht, so daß die infolge der Bobauung eingetretene Wertsteigerung insgesamt 19 198 DM betrage. Demgegenüber veranschlagt das Berufungsgericht die Werterhöhung durch Garage und Schlosserei nur auf 480 DM, nämlich auf etwa 12 % des vorher von ihm ermittelten Betrages von

- - -

3 939,39 DM (ungefähr diesen Prozentsatz ergebe die Berechnung des Sachverständigen); es erachtet eine solche Erhöhung für gerechtfertigt, weil die Klägerin nach Fertigstellung von Garage und Schlosserei nicht mehr 83 DM Monatsmiete gezahlt habe, sondern 116,50 DM. Die gesamte Bereicherung der Beklagten stelle sich damit auf rund 4 400 DM. Diesen Betrag sieht das Berufungsgericht als gedeckt an durch die von der Beklagten im Jahre 1948 gezahlten 5 500 Mark die Zahlung sei zwar vor der Währungsreform erfolgt, aber das spiele bei der Art der hier vorliegenden Rechnung keine Rolle.

Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision mit Recht.

3. Irrig ist zunächst die Meinung, der Anspruch der Klägerin werde davon beeinflusst, in welcher Höhe sie seinerzeit Mietzins an die Beklagte bezahlt habe. Das Mietverhältnis der Parteien hat mit der hier allein maßgebenden Bereicherungsfrage nichts zu tun.

Die Beklagte, deren Grundstück durch die Bauleistungen der Klägerin wertvoller geworden ist, muß dieser nach § 818 Abs. 2 BGB den "Wert des Erlangten" ersetzen. Darunter versteht das Gesetz den gemeinen Verkehrswert, d.h. den wirklichen Wert dessen, was dem Bereicherten ohne rechtlichen Grund aus dem Vermögen des Leistenden zugeflossen ist (Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 818 Anm. 23; BGB RGRK 11. Aufl. § 818 Anm. 24; Planck/Landois, BGB 4. Aufl. § 818 Anm. 4 a; Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse 5. Aufl. § 818 Anm. 2 c vorletzter Absatz). Wie hoch der gemeine Wert ist, bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten; es kommt darauf an, welchen Wert die betreffende Leistung nach ihrer tatsächlichen Beschaffen-

heit für jedermann hat (BGHZ 5, 197, 201 f); persönliche Umstände sind für diese aus rein gegenständlichen Tatsachen zu beurteilende Frage ohne Belang (RGZ 147, 396, 398). Bei bebauten Grundstücken richtet sich der gemeine Wert in aller Regel nach der Ertragsfähigkeit. Auszugehen war daher im vorliegenden Fall von dem aus den Grundstücksaufbauten objektiv zu erzielenden Ertrag (BGHZ 17, 236, 241). Diesen Weg ist der Sachverständige Groth gegangen, indem er sich bemüht hat, aus den Mietsätzen, wie sie nach einer Äußerung der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu der fraglichen Zeit in Wanne-Eickel für derartige gewerbliche Grundstücke galten, die "angemessene Miete" für das Grundstück der Beklagten zu ermitteln (vgl. S. 5 seines Gutachtens). So hat auch das Landgericht die Darlegungen des Sachverständigen aufgefaßt (S. 3 des erstinstanzlichen Urteils: "..... die der Wertberechnung zugrunde gelegten erzielbaren Mieten, deren Angemessenheit zudem von den Parteien nicht ernsthaft in Zweifel gezogen worden ist").

Wenn das Berufungsgericht die Groth'schen Zahlen als "fiktiv" ablehnt und seine Wertberechnung auf die von der Klägerin tatsächlich geleisteten Mietzahlungen stützt, so wird anstelle der gebotenen objektiven Betrachtungsweise hier nach zufälligen persönlichen Umständen entschieden, die keinen brauchbaren Maßstab für die Erhöhung des Grundstückswertes abgeben. Zwischen dem eingeklagten Bereicherungsanspruch und dem Mietvertrag der Parteien fehlt es am rechtlichen Zusammenhang; der Anspruch bestünde auch, wenn die Beklagte das Grundstück nicht an die Klägerin, sondern an einen Dritten oder überhaupt nicht vermietet hätte. Um welchen Preis sie sich bereitfand, ihr Anwesen anderen zum Gebrauch zu überlassen, stand in ihrem Belieben. Man kann aus der Höhe der für eine solche Gebrauchsüberlassung vereinbarten Vergütung nicht zuverlässig auf den wirk-

lichen Wert des Anwesens schließen. Träfe der Standpunkt des Berufungsgerichts zu, dann brauchte die Beklagte, wenn sie das Grundstück ungenutzt hätte liegen lassen, gar keinen Wertersatz zu leisten.

Der Umstand, daß es der Klägerin gelungen sein mag, einen unangemessen niedrigen Mietzins auszuhandeln, darf sich also nicht bei der Wertermittlung zu ihrem Nachteil auswirken. Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, daß ihr das Grundstück etwa nur deshalb besonders günstig vermietet worden wäre, weil sie die zerstörten Gebäude wiederhergestellt hatte. Müßte sich die Klägerin das, was sie nach Ansicht des Berufungsgerichts an Miete "erspart" hat (BU S. 8), auf ihren Ersatzanspruch aus § 818 Abs. 2 BGB anrechnen lassen, so liefe das auf eine nachträgliche Korrektur des Mietvertrages hinaus. Für den Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung ist im Bereicherungsrecht kein Raum (Siebert/Mühl, BGB 9. Aufl. § 812 Anm. 183).

Auf den Mietzins, den die Beklagte tatsächlich gezahlt erhalten hat, käme es nur an, wenn sie gemäß § 818 Abs. 1 BGB auf Herausgabe von Nutzungen in Anspruch genommen würde. Für den hier zur Entscheidung stehenden Wertersatzanspruch nach Abs. 2 aaO sind diese Zahlungen bedeutungslos. Seine Höhe bestimmt sich allein nach der objektiven Wertsteigerung, zu deren Ermittlung mangels sonstiger zuverlässiger Anhaltspunkte die angemessene Miete herangezogen werden muß.

Ob der Wertersatzanspruch der Klägerin, wenn für sie im Zeitpunkt des Wiederaufbaues ein langfristiger Mietvertrag bestanden haben würde, nach Maßgabe von § 818 Abs. 3 BGB verkürzt worden wäre (ein solcher Vertrag hätte sich bei Verkauf des Grundstücks, da er laut § 571 BGB auch den Erwerber bindet, möglicherweise preismindernd ausgewirkt),

kann dahingestellt bleiben; denn das Mietverhältnis der Parteien war lediglich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

4. Bedenken bestehen ferner gegen die umstellungsrechtliche Behandlung der 5 500 RM. Daß diese Abschlagszahlung auf den Anspruch angerechnet werden muß, versteht sich von selbst, - auch ohne "Saldotheorie", die nur bei mehreren, einander gegenüberstehenden Bereicherungsforderungen zum Zuge kommen kann (Siebert/Mühl aaO § 818 Anm. 41 ff). Das Berufungsgericht möchte der Beklagten jedoch die am 17. Juni 1948, also vor dem Währungsstichtag gezahlte Summe im Verhältnis 1 : 1 gutbringen, d.h. sie in voller Nennbetragshöhe von der Klageforderung abziehen. Dem kann nicht beigestimmt werden.

Wer auf fremdem Grund und Boden baut, erwirbt einen Wertersatzanspruch aus §§ 951, 818 Abs. 2 BGB laut ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 10, 171, 179; 17, 236, 239 f; LM BGB § 946 Nr. 6), von der abzugehen kein Anlaß liegt, erst mit der Fertigstellung des Bauwerks. Im vorliegenden Fall hatte die Klägerin mit der Grundstücksbebauung zwar bereits 1947 begonnen, vollendet aber waren die Gebäude unstreitig nicht vor Herbst 1948, teilweise (Garage und Schlosserei) sogar erheblich später. Infolgedessen stand der Klägerin noch kein Ersatzanspruch zu, als sie am 17. Juni 1948 die 5 500 RM gezahlt erhielt. Ihre Ersatzansprüche gelangten erst nach dem Stichtag der Währungsreform zur Entstehung und bestanden von Anfang an in der neuen Währung, konnten also durch jene Zahlung auch nicht im Verhältnis 1 : 1 getilgt werden. Die Beklagte hatte mit ihrer Abschlagszahlung zunächst ein Reichsmark-Guthaben bei der Klägerin erworben. Das wurde dann gemäß § 16 UmstG im Verhältnis 10 : 1 umgestellt. Diese gesetzliche Regelung verkennt das Berufungsgericht, wenn es daraus,

daß " auch ein wesentlicher Teil" der Bauleistungen "vor der Währungsreform erbracht worden" sei, etwas Gegenteiliges herzuleiten versucht; maßgebend sind nicht einzelne Bau-
maßnahmen, mögen sie sich auf einen noch so großen Zeitraum verteilen, sondern allein der Wert, den das betreffende Gebäude als wirtschaftliche Einheit vom Zeitpunkt seiner Vollendung an verkörpert (BGHZ 10, 179 f; vgl. auch Urteil vom 30. Mai 1962, VIII ZR 73/61, WM 1962, 768 = MDR 1962, 649).

5. Das klageabweisende Urteil kann daher nicht bestehen bleiben. Gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO abschließend in der Sache selbst zu entscheiden, ist dem Revisionsgericht nicht möglich. Der Fall bedarf vielmehr noch weiterer Erörterung in tatsächlicher Hinsicht.

Zwischen den Parteien herrscht Streit, ob und gegebenenfalls in welchem Umfange die Klägerin bei der Bebauung des Grundstücks Fundamente und sonstige Gebäudeteile, die dort in noch brauchbarem Zustande vorhanden gewesen sein sollen, mit verwertet hat; darüber hat die Beklagte Einzelheiten vorgetragen und unter Beweis gestellt (Schriftsätze vom 30. Juni 1960, 8. August 1960, 24. August 1960, 3. Januar 1961 und 3. Februar 1961). Das Berufungsgericht wird diesem Streitpunkt, den es bisher offengelassen hat (BU S. 7 oben), nunmehr auf den Grund gehen müssen, da sich der Klageanspruch möglicherweise dadurch verringert. Eine weitere Verringerung könnte eintreten, wenn man bei Berechnung des Ertragswertes mit dem Sachverständigen Groth eine jährliche Bodenrente von (mindestens) 612,90 DM und nicht, wie das angefochtene Urteil dies ohne Begründung getan hat, von nur 408,60 DM einsetzt; auch hierzu wird im Rahmen der neuen Entscheidung Stellung zu nehmen sein.

Nicht stichhaltig ist dagegen die von der Beklagten vorsorglich erhobene Verjährungseinrede; denn Bereicherungsansprüche verjähren nach § 195 BGB erst in dreißig Jahren (Siebert/Mühl aaO § 812 Anm. 188). Auch auf Verwirkung kann die Beklagte sich nicht berufen, da die Klägerin ihre Ersatzforderung bereits in den Vorprozessen ausdrücklich geltend gemacht hat.

Dem Berufungsgericht, an das die Sache gemäß §§ 564 Abs. 1, 565 Abs. 1 ZPO zurückverwiesen werden mußte, war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen, da sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Tasche

Bundesrichter Schuster
ist durch Krankheit
verhindert zu unter-
schreiben.

Rothe

Dr. Tasche

Dr. Mattern

Offterdinger