BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 165/01

Verkündet am:
28. Juni 2002
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3; BGB § 677

a) Der Verfügungsberechtigte kann vom Berechtigten auch dann die Erstattung gewöhnlicher Betriebskosten (hier: Winterdienst) nicht verlangen, wenn er aus dem Vermögenswert keine Nutzungen ziehen konnte (hier: Ruine).

b) Bei der Entscheidung darüber, ein einsturzgefährdetes Gebäude ganz oder in Teilen abzureißen, hat sich der Verfügungsberechtigte am Interesse und am Willen des Berechtigten auszurichten. Ist der Totalabriß wirtschaftlich geboten und baurechtlich zulässig, kann der Verfügungsberechtigte keinen Ersatz der durch das sukzessive Niederreißen des Gebäudes entstehenden Mehrkosten verlangen.

c) Der Berechtigte kann vom Verfügungsberechtigten Ersatz der Kosten des Abrisses eines Gebäuderestes verlangen, soweit sie bei dem geboten gewesenen Totalabriß nicht entstanden wären.

BGH, Urt. v. 28. Juni 2002 - V ZR 165/01 - OLG Dresden
LG Leipzig

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 2002 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 5. April 2001 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagende Wohnungs- und Baugesellschaft war Verfügungsberechtigte über das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück R. -R. -Straße 34 in L. . Aufgrund eines am 17. November 1997 bestandskräftig gewordenen Rückübertragungsbescheids sind die Beklagten Eigentümer des Grundstücks. Dessen tatsächliche Übergabe erfolgte am 15. Dezember 1997. Das Gebäude stand seit Jahren leer. Seit Mitte 1996 drohten lose Teile der Fassade und des Daches in den öffentlichen Verkehrsraum herabzustürzen. Die Klägerin beauftragte am 28. Januar 1997 einen Sachverständigen zur Begutachtung des Gebäudezustands. Dieser wies vorweg, am 5. Februar 1997, schriftlich darauf hin, daß aktuelle Einsturzgefahr bestehe; als Sofortmaßnah-

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

me sei der Komplettabbruch einzuleiten. Das Gutachten vom 8. Februar 1997 kam zu dem Ergebnis, daß für die linke Gebäudehälfte akute Einsturzgefahr bestehe und die Standsicherheit des Gesamtgebäudes wegen der konstruktiv-statischen Verbindung der Gebäudehälften nicht mehr gegeben sei. Als Ergebnis einer Ortsbesichtigung der Klägerin mit Vertretern des Bauordnungsamtes vom 5. Februar 1997 ist festgehalten, daß die Erteilung einer Verfügung zum Gesamtabbruch diskutiert worden sei und im Laufe der Woche eine "Beauflagung durch das BOA. (scil. Bauordnungsamt) Teilabbruch mit Giebelsicherung" erfolgen werde; zuvor hatte die Klägerin darauf hingewiesen, daß das Grundstück Gegenstand eines Restitutionsverfahrens sei. Am 6. Februar 1997 ordnete das Bauordnungsamt an, daß der Giebel zu sichern sei, wofür die Abtragung des Dachstuhles und Mauerwerks bis OK (scil. Oberkante) Fußboden des letzten Obergeschosses in Frage komme. Die Anordnung wurde am 14. Februar 1997 durch die Untersagung der Gebäudenutzung und am 17. Februar 1997 durch die Auflage ergänzt, das Gebäude gegen das Betreten durch einen Absperrzaun zu sichern. Am 18. Februar 1997 erteilte die Klägerin den Auftrag zum Teilabbruch, der am 28. Februar 1997 abgenommen wurde. Unter Bezugnahme auf die Abnahmeverhandlung ordnete das Bauordnungsamt am 4. März 1997 an, daß das dritte Obergeschoß der linken Haushälfte zu sichern sei, was durch weiteren Abbruch bis zur Brüstung erfolgen könne; die Antennen und Schornsteine seien zu entfernen. Die weiteren Abbrucharbeiten gab die Klägerin am 17. März 1997 (offens. unzutr. Berufungsgericht: 3. März 1997) in Auftrag. Bei deren Ausführung teilte das Abbruchunternehmen mit, wegen Sturmschäden sei die vollständige Abtragung des Daches erforderlich geworden. Die Klägerin erteilte mündlich eine entsprechende Erweiterung des Auftrags. Die Abnahme der gesamten Arbeiten erfolgte am 9. April 1997. Der Mietvertrag über den Bauzaun lief bis 15. Dezember 1997. Durch die Maßnah-

men der Klägerin entstanden nach und nach Unkosten in Höhe von 92.901,87 DM (22.770 DM, 36.800 DM und 8.970 DM Vergütung des Abbruchunternehmens; 1.571,48 DM sowie 8.367,89 DM Kosten für den Ankauf, sodann für die Anmietung eines Bauzauns; 12.924,74 DM Sondernutzungsgebühren für die Aufstellung des Bauzauns auf der öffentlichen Straße; 1.265 DM Gutachterkosten; 232,76 DM Kosten für Demontage von Gasleitungen).

Die Klägerin hat Erstattung dieser Kosten sowie Erstattung von Betriebskosten in Höhe von 4.734,45 DM verlangt. Die Beklagten haben behauptet, der von vornherein erforderlich gewesene Totalabriß des Gebäudes sei für 40.000 DM möglich gewesen. Für den Abriß der Restruine müßten sie nochmals 35.496 DM aufwenden. Außerdem sei eine Reihe von Positionen übersetzt. Das Landgericht hat nach Abzug eines Teils der Betriebskosten die Beklagten zur Zahlung von 93.928 DM verurteilt. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung fort. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Höhe der Aufwendungen der Klägerin nicht mehr streitig sei. Ob der mehrstufige Teilabriß gegenüber dem sofortigen Totalabriß wirtschaftlich unsinnig gewesen sei, bedürfe keiner Beurteilung. Der Teilabriß sei nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG erforderlich ge-

wesen. Denn die Befugnisse der Klägerin seien durch das von dem Restitutionsantrag der Beklagten ausgelöste Unterlassungsgebot auf ein absolutes Mindestmaß beschränkt gewesen. Der Stellung der Klägerin als Notgeschäftsführerin habe es entsprochen, Eingriffe in die Gebäudesubstanz immer nur in dem Umfang vorzunehmen, der ihr durch die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde vorgegeben gewesen sei. Die Maßnahmen im einzelnen hätten das Erforderliche nicht überschritten.

Dies hält den Angriffen der Revision nicht stand.

II.

1. Zu Unrecht unterscheidet das Berufungsgericht nicht zwischen den durch die fehlende Standsicherheit des Gebäudes bedingten Unkosten und den auf das Gebäude entfallenden Betriebskosten. Die zugesprochenen Betriebskosten sind, obwohl sie in Erfüllung einer Rechtspflicht entstanden sind (zu a), nicht erstattungsfähig (zu b).

a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der in § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG vorgesehene Kostenerstattungsanspruch des Verfügungsberechtigten nicht nur Instandsetzungsmaßnahmen nach Satz 3 der Vorschrift, zu denen der Abriß eines Gebäudes nicht gehört, zum Gegenstand; Kostenerstattung ist vielmehr für alle Maßnahmen zu leisten, die der Verfügungsberechtigte, abweichend von dem Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG vornehmen darf (BGHZ 137, 183, 187 f; Urt. v. 17. Mai 2001, III ZR 283/00, WM 2001, 1346; v. 4. April 2002, III ZR 4/01, z. Veröff. best.).

Hierzu rechnen nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG solche Rechtsgeschäfte, die zur Erfüllung von Rechtspflichten des Eigentümers erforderlich sind (weiterhin die Erhaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. b und die Maßnahmen nach Satz 5 der Vorschrift). Maßnahmen, die dazu dienen, den Vorschriften des Bauordnungsrechts über die Beseitigung von Gefahren für Leben oder Gesundheit zu genügen, zählen hierher. Die Anordnungen des Bauordnungsamts beruhten auf den hierfür maßgeblichen Vorschriften der Sächsischen Bauordnung (Sächs.BauO), nämlich deren §§ 3 und 60 Abs. 2; keine Bedenken bestehen auch, die im Vorfeld der Gefahrenabwehr aufgewandten Gutachterkosten hinzuzurechnen. Der Erfüllung von Rechtspflichten dienten auch die als Betriebskosten geltend gemachten Beträge, nämlich die Winterdienstleistungen (im wesentlichen Schneeräumung) und die angefallene Grundsteuer. Dies gilt auch, soweit die dabei erfüllten Pflichten dem privaten Recht zuzurechnen sein sollten (BGHZ 136, 57, 66).

b) Nicht zu erstatten sind dem Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG indessen die gewöhnlichen Unterhaltungskosten, nämlich die Kosten, die nach den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen regelmäßig aufgewendet werden müssen, um das Vermögen in seinen Gegenständen tatsächlich und rechtlich zu erhalten (BGHZ 136, 57, 65; 137, 183, 188; Urt. v. 4. April 2002, III ZR 4/01, aaO). Sie sind nach der Vorstellung des Gesetzes aus den dem Verfügungsberechtigten - bis 30. Juni 1994 uneingeschränkt - verbleibenden Nutzungen zu bestreiten. Gegenüber dem Berechtigten können sie nur geltend gemacht werden, soweit dieser nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG Nutzungsentgelte herausverlangt; der Verfügungsberechtigte ist dabei auf die Aufrechnung gegenüber dem Herausgabeanspruch beschränkt, § 7 Abs. 7

Satz 4 VermG (Senat, Urt. v. 14. Juli 2000, V ZR 328/99, WM 2000, 2055; v. 19. April 2002, V ZR 439/00 z. Veröff. best.). Nicht erstattungsfähig sind mithin die Betriebskosten, die das Berufungsgericht der Klägerin in Höhe von 1.026,13 DM zugesprochen hat. Daß die Klägerin in dem fraglichen Zeitraum aus dem Objekt keinen Nutzen gezogen hat, ändert daran nichts. Dem Verfügungsberechtigten verbleiben bis zur Rückübertragung die Vor- und Nachteile des Eigentums; dazu gehört die Kostenbelastung mit einem unrentierlichen Objekt. Nur wenn der Berechtigte ausnahmsweise auf die Nutzungen zugreifen darf und dies auch tut, kann ihn der Verfügungsberechtigte an den gewöhnlichen Unterhaltungskosten (aufrechnungsweise) beteiligen. Im Streitfalle ist es den Beklagten, da solche nicht entstanden sind, versagt, Nutzungen herauszuverlangen.

2. Auch der Ausspruch des Berufungsgerichts über die Abrißkosten, die als außergewöhnliche Aufwendungen grundsätzlich erstattungsfähig sind (vorst. zu 1), hat keinen Bestand. Die Auffassung des Berufungsgerichts, auf den wirtschaftlichen Sinn der von der Klägerin getroffenen Maßnahmen komme es nicht an, verkennt die sich aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis des Verfügungsberechtigten zum Berechtigten ergebenden Pflichten und setzt diese unzulässigerweise den Pflichten gleich, die die Bauordnungsbehörde zur Abwehr von Gefahren für die Allgemeinheit treffen. Revisionsrechtlich ist davon auszugehen, daß der Kostenaufwand nicht erforderlich war.

a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Rechtsbeziehung des Verfügungsberechtigten zu dem Berechtigten nach Stellung des Restitutionsantrags (§ 30 VermG) zwar nicht umfassend als Treuhandverhältnis, etwa im Sinne des Auftragsrechts oder auch des Rechts der Geschäftsfüh-

rung ohne Auftrag, ausgestattet; in einzelnen, vom Gesetz bezeichneten Fällen trägt sie aber die Züge einer gesetzlichen Treuhand (Senat BGHZ 128, 210, 211; Urt. v. 14. Dezember 2001, V ZR 493/99, WM 2002, 613, 614). Die dem Verfügungsberechtigten eingeräumte Befugnis, zu bestimmten Zwecken von dem allgemeinen Unterlassungsgebot abzuweichen (vorstehend zu 1 a), ist zwar in den Materialien zur ursprünglichen Gesetzesfassung als "Notgeschäftsführung" bezeichnet (BT-Drucks. 11/7831 S. 5; vgl. auch Senat BGHZ 126, 1, 6; ferner BGHZ 136, 57, 61 f). Dies läßt indessen keine negativen Schlüsse auf die von dem Verfügungsberechtigten aufzuwendende Sorgfalt zu. Das Recht des Verfügungsberechtigten, während des Restitutionsverfahrens den Vermögenswert betreffende Rechtshandlungen vorzunehmen, ist zwar auf bestimmte Fallgruppen begrenzt; sie lassen sich nach der Erweiterung des Kompetenzkatalogs durch das am 29. März 1991 in Kraft gesetzte Hemmnisbeseitigungsgesetz (§ 3 Abs. 3 Satz 2 n.F., Satz 3 und 5 VermG) allerdings kaum noch dem Begriff einer "Notgeschäftsführung" zuordnen. Das danach erlaubte Geschäft hat der Verfügungsberechtigte nach § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG grundsätzlich so zu führen, wie das Interesse des Berechtigten mit Rücksicht auf dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen es erfordert; dies entspricht den dem Geschäftsführer nach § 677 BGB obliegenden Pflichten. Für den Anspruch des Verfügungsberechtigten auf Ersatz der hierbei entstandenen Aufwendungen geht zwar § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG den für den Beauftragten oder den Geschäftsführer ohne Auftrag geltenden Vorschriften (§§ 670, 683 BGB) vor. Der beiden Vorschriften zugrundeliegende Gedanke, daß der Geschäftsherr nur Ersatz der Aufwendungen schuldet, den der Beauftragte oder der Geschäftsführer ohne Auftrag den Umständen nach für erforderlich halten durfte, gilt aber auch hier. Mitbestimmend für das Maß des danach Er-

forderlichen sind die dem Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG treffenden Pflichten bei der Ausführung des Geschäfts.

b) Aus der Sicht des Bauordnungsamts richtete sich die Erforderlichkeit einer Maßnahme allein danach, ob sie geeignet und zureichend war, den durch die mangelnde Standsicherheit des Gebäudes (zu den Anforderungen an die Standsicherheit vgl. § 15 Sächs.BauO) für Leben und Gesundheit drohenden Gefahren zu wehren. Reichten Maßnahmen, die unterhalb des Totalabrisses des Gebäudes lagen, hierzu aus, so konnte, gegebenenfalls mußte sich die Behörde bei Ausübung ihres Ermessens nach §§ 3, 60 Abs. 2 Sächs.BauO hiermit begnügen. Dies stellte die Klägerin im Verhältnis zu den Beklagten aber nicht von der zivilrechtlichen Pflicht frei, die Genehmigung zum Totalabbruch des Gebäudes einzuholen (§ 62 Sächs.BauO), wenn das Vorgehen in Teilabschnitten dem Interesse der Beklagten mit Rücksicht auf deren wirklichen oder mutmaßlichen Willen zuwiderlief. Aus dem Vortrag der Parteien ist kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, daß einem Abriß des gesamten Gebäudes im Jahre 1997 Hindernisse des öffentlichen Rechts entgegengestanden hätten; die Klägerin leugnet auch den Vortrag der Beklagten, die noch vorhandene Restruine müsse abgetragen werden, um das Grundstück überhaupt nutzen zu können, nicht mit dem Hinweis, daran sei sie rechtlich gehindert. Das sukzessive Vorgehen der Klägerin ist darauf zurückzuführen, daß sie, jeweils in Absprache mit dem Bauordnungsamt, sich auf die Maßnahmen beschränkte, die (gerade) hinreichten, die Gefahr für die Öffentlichkeit zu beseitigen. Aufgrund besserer Erkenntnisse waren diese Maßnahmen nach und nach durch Abriß immer weiterer Gebäudeteile und zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (Bauzaun u.a.) zu ergänzen. War dies aus der Sicht des Bauordnungsrechts statt-

haft, entsprach es damit noch nicht den Interessen der Beklagten, denen die Klägerin verpflichtet war.

c) Revisionsrechtlich ist davon auszugehen, daß sich die Gebäude in einem Zustand befanden, der für jede in Frage kommende Art der Nutzung deren Totalabriß erforderlich machte. Die Beklagten haben dies durch ein Sachverständigengutachten unter Beweis gestellt. Im übrigen weist bereits das von den Klägern eingeholte Gutachten die Notwendigkeit des Abbruchs der gesamten Gebäudesubstanz aus. Weiter ist nach dem Vortrag der Klägerin davon auszugehen, daß der Abbruch des Gebäudes im Jahre 1997 mit einem Kostenaufwand von 40.000 DM möglich gewesen wäre. Die Klägerin hat durch ihre - halben - Maßnahmen dagegen Kosten in Höhe von 92.901,87 DM verursacht; die Unkosten summieren sich nach dem Vortrag der Beklagten durch den erforderlichen Abriß der Restruine auf insgesamt 128.397,87 DM; die noch ausstehenden Abrißkosten (35.496 DM) sind durch einen Voranschlag des Unternehmens belegt, das die Teilabbrüche im Auftrag der Klägerin vorgenommen hatte. Die Klägerin hat mithin, wovon revisionsrechtlich auszugehen ist, einen Kostenaufwand von 128.397,87 DM für einen Erfolg verursacht, der unter Einsatz von 40.000 DM zu erreichen gewesen wäre. Mehr als diesen Betrag haben die Beklagten, wenn sich deren Vortrag als zutreffend erweist, nicht zu erstatten.

3. Unter dieser tatsächlichen Voraussetzung hat die Klägerin den Beklagten Schadensersatz wegen der Kosten des Abrisses der noch vorhandenen Baumasse zu leisten, mit dem sich diese aufrechnungsweise verteidigen. Wie der Senat entschieden hat (Urt. v. 14. Dezember 2001, V ZR 493/99, WM 2002, 613, 614), erwächst dem Berechtigten aus der Verletzung der den Verfü-

gungsberechtigten nach § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG treffenden Pflichten, wenn sie auf Verschulden beruht, ein Schadensersatzanspruch. Die Klägerin hat für die Sorgfalt, die eine Wohnungs- und Baugesellschaft bei der Wahrung fremder Interessen auf ihrem Fachgebiet trifft, einzustehen (§ 276 BGB). Äußerungen der Behörde über den Umfang der im öffentlichen Interesse gebotenen Mindestmaßnahmen entlasten sie dabei nicht. Im Streitfalle sind die Beklagten so zu stellen, wie wenn die Klägerin im Jahre 1997 den Totalabbruch des Gebäudes vorgenommen hätte. Die Abrißkosten, die dem Schadensersatzanspruch zugrunde liegen, wären dann nicht entstanden.

III.

Zu den danach erforderlichen Tatsachenfeststellungen ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, § 565 Abs. 1 ZPO a.F. .

Wenzel Tropf Krüger

Klein Gaier