

V. ZR 167/51

Verkündet am  
20. Juni 1952  
Hoffmeister  
Justizangestellter  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Dr. W. [REDACTED] in F. [REDACTED] als  
Konkursverwalter im Konkursverfahren über das Vermögen  
der Firma M. [REDACTED] & Co., Spezial-Bauunternehmen in  
F. [REDACTED].

Beklagten und Revisionsklägers,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. C. [REDACTED] i.

g e g e n

die V. [REDACTED] F. [REDACTED] eGmbH. in F. [REDACTED]  
vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Valentin B. [REDACTED]  
Philipp Pl. [REDACTED], Friedrich Ad. [REDACTED] und Wilhelm Wi. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] in K. [REDACTED]

und die Deutsche Bundesbahn, vertreten durch die Eisen-  
bahndirektion in F. [REDACTED],

Streithelferin der Klägerin,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Sch. [REDACTED] in K. [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
liche Verhandlung vom 20. Juni 1952 unter Mitwirkung des  
Senatspräsidenten Prof. Dr. Fritsch und der Bundesrichter  
Dr. v. Normann, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechler  
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil  
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-  
furt/Main vom 22. Mai 1951 aufgehoben; der Rechts-  
streit wird zu erneuter Verhandlung und Entscheidung  
an das Berufungsgericht zurückverwiesen, den auch  
die Entscheidung über die Kosten der Revisionsin-  
stanz übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Firma L. & Co in F. mietete durch privatschriftlichen Vertrag vom 8./13. März 1946 von der Deutschen Bundesbahn zwei Lagerplätze auf dem Hauptgüterbahnhof in F. Auf diesen Lagerplätzen errichtete sie massive Baulichkeiten. Am 26. Juli 1949 schloss die Firma L. & Co mit der Klägerin, welche ihr einen Kredit eröffnet hatte, einen privatschriftlichen Vertrag, dessen § 3, soweit er für den vorliegenden Rechtsstreit von Bedeutung ist, lautet:

"Als weitere Sicherheit wird Folgendes vereinbart:

1) Die Firma L. & Co KG ist Pächterin (richtig: Mieterin) der Deutschen Reichsbahn bezüglich zweier Lagerplätze auf dem Hauptgüterbahnhof F. gemäß Verträgen vom 8./13.3.1946. .... Auf diesen Lagerplätzen hat die Firma L. & Co KG Baulichkeiten unter Aufwendung von 29 718,36 DM errichtet; den Verkehrswert dieser Baulichkeiten gibt die Firma L. & Co KG mit 20 000 DM an. Die Zustimmung der Deutschen Reichsbahn zu der Errichtung dieser Baulichkeiten ist..... erteilt worden. In den den Verträgen beigelegten Allgemeinen Bedingungen über das Vermieten von Lagerplätzen durch die Deutsche Reichsbahn heißt es in § 4 Abs 3: "Für die Eigentumsverhältnisse an den vom Mieter errichteten Bauten und anderen Anlagen sind die Bestimmungen des BGB massgebend." Die Firma L. & Co KG erklärt, dass sie nicht beabsichtigt hat, die fraglichen Baulichkeiten ständig mit dem Grund und Boden zu verbinden, sondern nur so lange, als sie selbst Mieter bzw. Pächter des Platzes ist. Die

- 3 -

Firma M & Co steht daher auf dem Standpunkt, dass sie Eigentümerin der Baulichkeiten geblieben ist.

2) Von dieser Rechtslage ausgehend übereignet die Firma M & Co KG die oben erwähnten Baulichkeiten. .... an die V F eGmbH, und zwar mit der Massgabe, dass sie selbst als Verwahrer für die V F eGmbH im Besitz dieser Baulichkeiten bleibt. Das Eigentum wird jedoch hiermit an die V F eGmbH übertragen.

3) Wird der Kredit auf Grund der allgemeinen Geschäftsbedingungen der V F eGmbH gekündigt; so ist die Firma M & Co KG auf Verlangen der V F eGmbH verpflichtet, ein Untermiet- oder Pachtverhältnis an dem Lagerplatz mit einem neuen Pächter, der die Zustimmung der V F eGmbH und der Deutschen Reichsbahn finden muss, abzuschließen und zwar zu demselben Mietzins, den sie als Hauptmieterin an die Deutsche Reichsbahn zahlt. Den Besitz des ermieteten bzw. erpachteten Platzes und der darauf sich befindlichen Baulichkeiten hat die Firma M & Co KG dem neuen Pächter sofort einzuräumen.

4) Die Firma M & Co KG tritt an die V F eGmbH diejenigen Ansprüche ab, die ihr gegenüber der Deutschen Reichsbahn wegen der von der Firma M & Co KG errichteten Baulichkeiten aus irgend einem Rechtsgrund zustehen. Dies gilt insbesondere für den Anspruch aus § 547

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



Abs 2 Satz 1 und 2 (BGB), also auch für den Anspruch auf Wegnahme der "Einrichtung", d.h. der errichteten Baulichkeiten; weiterhin werden auch die eventuellen Ansprüche der Firma M. & Co KG gegen die Deutsche Reichsbahn aus ungerechtfertigter Bereicherung an die V. F. eGmbH abgetreten."

Die "Allgemeinen Bedingungen für das Vermieten von Lagerplätzen usw.", welche unstreitig Bestandteil des Mietvertrages vom 3./13. März 1946 waren, enthalten folgende für den vorliegenden Rechtsstreit erhebliche Bestimmungen.

"§ 4. Bauten und andere Anlagen.

(1) Der Mieter darf nur nach schriftlicher Zustimmung der Reichsbahn auf dem Lagerplatz

a) Bauten oder andere Anlagen herstellen, z.B. Lagerhäuser, Tanks, Verwaltungsgebäude, Schuppen .....

(3) Für die Eigentumsverhältnisse an den vom Mieter errichteten Bauten und anderen Anlagen sind die Bestimmungen des Bürgerlichen Rechts massgebend. ....

§ 16. Rückgabe des Lagerplatzes.

(1) Wenn keine andere Vereinbarung getroffen ist, hat der Mieter den Lagerplatz so zurückzugeben, wie er ihn übernommen hat und bis dahin die von ihm errichteten Bauten und anderen Anlagen ..... auf Verlangen der Reichsbahn ohne Entschädigung auf eigene Kosten zu beseitigen....."

Im April 1950 wurde über das Vermögen der Firma L. & Co das Konkursverfahren eröffnet. Aus diesem Anlass wurde das zwischen der Firma L. & Co und der Deutschen Bundesbahn bestehende Mietverhältnis gelöst; die Deutsche Bundesbahn vermietete die beiden Lagerplätze an eine andere Firma. Der Kläger hat gegen den Beklagten als Konkursverwalter der Firma L. & Co Klage erhoben mit dem Antrag, ihn zur Zahlung von 4 465 DM nebst 5 1/2 Zinsen seit dem 4. April 1950 zu verurteilen.

Sie hat zur Begründung der Klage vorgetragen, der Beklagte habe die Baulichkeiten, welche sie sich zur Sicherung ihrer Ansprüche durch den Vertrag vom 26. Juli 1949 habe übereignen lassen: einem gutgläubigen Dritten, nämlich der Mietnachfolgerin der Firma L. & Co, gegen ein Entgelt von mindestens 10 000 DM veräußert; die Konkursmasse sei nach § 816 BGB in Verbindung mit § 59 KO zur Herausgabe dessen, was sie durch diese Verfügung erlangt habe, in Höhe des im Klageantrag bezeichneten Betrages verpflichtet, welcher die durch den vorerwähnten Vertrag gesicherte Forderung der Klägerin gegen die Gemeinschuldnerin nach dem Stande vom 4. April 1950 (zuzüglich vereinbarter Zinsen in Höhe von 5 1/2 % jährlich) darstelle. Die Deutsche Bundesbahn ist der Klägerin als Streithelferin beigetreten und hat sich dem Klageantrag angeschlossen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat sich vor allem darauf berufen, dass die Klägerin durch den Vertrag vom 26. Juli 1949 deshalb nicht habe Eigentümerin der Baulichkeiten werden können, weil diese

Baulichkeiten mit dem Grund und Boden nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden worden, sondern wesentliche Bestandteile der Lagerplätze geworden seien. Der Gemeinschaftschuldnerin habe hinsichtlich der Baulichkeiten der Deutschen Bundesbahn nur ein wirtschaftlich wertloses Wegnahmerecht zugestanden, und nur dieses Wegnahmerecht habe die Gemeinschaftschuldnerin an die Klägerin durch den Vertrag vom 26. Juli 1949 abtreten können; um der wirtschaftlichen Wertlosigkeit dieses Wegnahmerechts willen könne indessen die Klage selbst auf seine Verletzung oder Vereitelung nicht gestützt werden.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos. Mit der Revision strebt der Beklagte erneut die Abweisung der Klage an. Die Klägerin und ihre Streitgehilfin haben beantragt, die Revision zurückzuweisen, die Streitgehilfin, mit der Massgabe, dass der Beklagte auch ihre Kosten zu tragen habe.

#### Entscheidungsgründe:

Der Revision musste stattgegeben werden.

Allerdings beruft sich die Revision zu Unrecht darauf, dass der Vertrag vom 26. Juli 1949 der Klägerin schon deshalb kein Eigentum an den streitigen Baulichkeiten habe verschaffen können, weil sie mit dem Grund und Boden nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden worden seien. Die Gemeinschaftschuldnerin hat die Baulichkeiten auf von ihr gemieteten Grundstücken errichtet; nach dem Mietvertrag war sie mangels anderweiter Vereinbarung - und dass eine solche Vereinbarung getroffen sei,

ist nicht behauptet worden - verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses die von ihr errichteten Bauten auf Verlangen der Bundesbahn ohne Entschädigung auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Bundesbahn hat mit Recht darauf hingewiesen, dass sie keinerlei Interesse daran hat, Baulichkeiten zu übernehmen, welche der Mieter eines Lagerplatzes auf ihm errichtet hat, sondern dass es ihr lediglich darauf ankommt, einen Lagerplatz nach Beendigung eines Mietverhältnisses an einen ihr genehmen neuen Mieter vermieten zu können, der unter Umständen die von Vermieter errichteten Baulichkeiten gar nicht verwenden will. Deshalb ist die Errichtung selbst von massiven Bauten durch die Gemeinschuldnerin auf den von ihr gemieteten Lagerplätzen anders zu beurteilen als die Errichtung von Bauten durch den Pächter eines Landgutes oder eines Industriebetriebes oder als die Errichtung eines massiven Geschäftshauses auf einem zu diesem Zweck vermieteten Bauplatz (RG in JW 1937 S 22 65). In den letzteren Fällen wird insbesondere dann, wenn der Vermieter oder Verpächter der Errichtung der Bauten zugestimmt und zu erkennen gegeben hat, dass er an der Übernahme der vom Mieter oder Pächter errichteten Bauten ein eigenes Interesse habe, regelmäßig nicht angenommen werden können, dass die Bauten zu einem "vorübergehenden", d.h. den Ablauf des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht überdauernden Zweck errichtet worden sind. Wenn dagegen die Bundesbahn Lagerplätze auf einem Bahnhof vermietet, so hat sie weder ein Interesse daran, ob und welche Bauten der Mieter auf dem Lagerplatz errichtet, noch daran, diese Bauten nach Beendigung

des Mietverhältnisses zu übernehmen; dies kommt im § 16 Abs 1 der "Allgemeinen Bedingungen für das Vermieten von Lagerplätzen usw.", wonach der Lagerplatzmieter mangels anderweiter Vereinbarungen verpflichtet ist, nach Beendigung des Mietverhältnisses die von ihm errichteten Bauten auf Verlangen der Bundesbahn zu entfernen, zum deutlichen Ausdruck. Daraus folgt, dass die Zweckbestimmung von Bauten, welche vom Mieter auf einem solchen Lagerplatz errichtet werden, nicht über das Mietverhältnis hinausreicht, d.h. dass solche Bauten nur für einen "vorübergehenden Zweck" errichtet werden und nicht zu wesentlichen Bestandteilen des Lagerplatzes werden; darauf, ob die Bauten in massiver oder in anderer Bauweise ausgeführt worden sind, kommt es nicht an. Auch der Umstand kann zu keiner anderen Beurteilung führen, dass der neue Mieter eines Lagerplatzes die von dem früheren Mieter errichteten Gebäude übernimmt und dass die Bundesbahn in einem solchen Falle die Beseitigung der Gebäude nicht von dem abziehenden Mieter verlangt, sondern sie dem neuen Mieter als vertragliche Verpflichtung auferlegt; es ist deutlich, dass hierbei die nur "vorübergehende" (befristete) Zweckbestimmung der Gebäude lediglich verlängert, nicht aber in eine endgültige (unbefristete) Zweckbestimmung umgewandelt wird.

Mit der Feststellung, dass § 94 EGB der Abtretung des Eigentums an den streitigen Gebäuden nicht entgegenstand; ist freilich die Berechtigung des eingeklagten Anspruchs noch nicht dargetan. Zur Verurteilung des Beklagten nach Massgabe des Klageantrags bedurfte es der Feststellung, dass und in welcher Höhe die Konkursmasse durch eine unter § 316 Abs 1 Satz 1 EGB fallende Verfügung des Konkursverwalters auf Kosten der Klägerin be-

reichert worden ist. Die Revision weist mit Recht darauf hin, dass insoweit die Feststellungen des Berufungsurteils unzureichend und durch den Berichtigungsbeschluss vom 12. Oktober 1951 sogar widerspruchsvoll geworden sind; der Tatbestand erwähnt die in Bezug auf § 816 Abs 1 Satz 1 BGB erheblichen Tatsachen mit keinem Wort. Schon dieser Mangel des Berufungsurteils zwingt dazu, es aufzuheben und den Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, wobei dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz zu übertragen war.

Dr. Fritsch

Dr. v. Normann

Dr. Heck

Schuster

Dr. Oechßler