

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB §§ 93, 94, 912

Wird ein Grundstück in der Weise aufgeteilt, daß ein aufstehendes Gebäude von der Grenze der beiden neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird, und gelangen danach diese Grundstücke in das Eigentum verschiedener Personen, so bleibt das Eigentum an dem Gebäude jedenfalls dann, wenn sich der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung eindeutig maßgebende Teil des Gebäudes auf einem der Grundstücke befindet, mit dem Eigentum an diesem Grundstück verbunden.

BGB § 994

Aufwendungen des Besitzers für seine eigenen Sonderzwecke sind keine notwendigen Verwendungen im Sinn des § 994 BGB.

BGH, Urt.v. 20. Juni 1975 - V ZR 206/74

OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 206/74

URTEIL

Verkündet am

20. Juni 1975

Hirth

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Prokuristin Elisabeth W. [REDACTED] geb. R. [REDACTED],
D. [REDACTED], H. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt D. [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirek-
tor, D. [REDACTED], M. [REDACTED]platz [REDACTED]

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. August 1974 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Stadt ist Eigentümerin des in D [REDACTED], Gemarkung O [REDACTED], gelegenen Grundstücks Flur 6 Flurstück 2; auf einem Teil dieses Grundstücks verläuft die Ma [REDACTED]straße. Die Beklagte ist Eigentümerin des sich hieran - von der Ma [REDACTED]straße aus gesehen rückwärts - anschließenden Grundstücks Flur 20 Flurstück 40. Auf einem Teil des Grundstücks der Klägerin befinden sich mit einer Tiefe von 9 bis 10 m zwei mit den Hausnummern Ma [REDACTED]straße 11 und 13 bezeichnete Gebäude; mit einer Tiefe von etwa 1,50 bis 2 m stehen diese Gebäude auf dem Grundstück der Beklagten. Auf einem weiteren, mit Ma [REDACTED]straße 7 bezeichneten Teil des Grundstücks der Klägerin befindet sich eine Mauer.



Zu dieser Sachlage kam es wie folgt:

Die beiden über 100 Jahre alten Gebäude M~~.....~~straße 11 und 13 standen ursprünglich auf einem einheitlichen Grundstück. Eigentümer dieses Grundstücks sowie eines weiteren Grundstücks, zu dem der jetzt mit M~~.....~~straße 7 bezeichnete Grundstücksteil gehörte, waren die Eheleute Heinrich Sch~~.....~~. Durch Vertrag vom 13. Dezember 1911 veräußerten diese aus dem genannten Grundbesitz

"... unentgeltlich, schulden- und lastenfrei die zur fluchtlinienmäßigen Freilegung der Markenstraße erforderliche Fläche ..."

an die Beklagte. Der Vertrag enthielt weiter u.a. folgende (von dem veräußernden Ehemann Sch~~.....~~ zugleich im Namen seiner Ehefrau abgegebenen) Erklärungen:

"Ich mache zur Bedingung, daß die abgetretene Fläche gemäß § 2 des Ortsstatutes über die Bebauung in dem Stadtbezirk D~~.....~~ vom 12. Mai 1903 zu Gunsten der Anbauten verrechnet wird.

Auf der abgetretenen Fläche stehen die Wohnhäuser M~~.....~~straße 13 und 11. Ich mache zur Bedingung, daß die Häuser so lange zu unserer unentgeltlichen Benutzung verbleiben, als bis die Niederlegung derselben nach dem alleinigen Ermessen der Stadt zum Straßenausbau erforderlich ist. Die Stadt hat das Recht, von uns die Niederlegung der Gebäude nach vorausgegangener Kündigungsfrist von sechs Monaten zu verlangen. Sind die Gebäude nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht niedergelegt, so ist die Stadt berechtigt, die Niederlegung auf unsere

Kosten zu bewirken. Sofort, nachdem die Gebäude auf Verlangen der Stadt niedergelegt sind, ist der von dem ortsstatutarischen Sachverständigen geschätzte Wert derselben in Höhe von 14 520,- M in Buchstaben vierzehntausend fünfhundert und zwanzig Mark in bar an uns auszuzahlen."

Alsdann wurden die Grundstücke neu parzelliert entsprechend der Fluchtlinienbegrenzung der Ma[REDACTED]straße, durch welche die Gebäude Ma[REDACTED]straße 11 und 13 in dem oben angegebenen Verhältnis geschnitten werden; die größere Fläche der ursprünglichen Grundstücke entfiel auf die den Veräußerern verbleibenden Parzellen. Die innerhalb der Fluchtlinienbegrenzung liegenden neu gebildeten Parzellen wurden am 6. September 1912 an die Klägerin aufgelassen und am 11. November 1912 "zu den öffentlichen Wegen" aus dem Grundbuch abgeschrieben. Seither befindet sich jedes der Gebäude Markenstraße 11 und 13 auf zwei getrennten und im Eigentum verschiedener Personen stehenden Grundstücken.

Die Beklagte erwarb im Jahr 1930 die den Veräußerern Schnitzler verbliebenen Parzellen im Wege der Zwangsversteigerung. Sie nahm die ganzen, teils auf dem Grundstück der Klägerin, teils auf ihrem Grundstück stehenden Gebäude in Besitz und nutzte sie. Die Klägerin duldete dies bis zum Jahr 1968. Dann forderte sie die Beklagte zur Herausgabe auf, um die Gebäude abreißen zu lassen; die Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach.

Die Klägerin hat daher unter Berufung darauf, daß das Eigentum an den Gebäuden ihr zustehe, Heraus-

gabeklage erhoben. Nach ihrem Obsiegen in der ersten Instanz und Berufungseinlegung durch die Beklagte hat die Klägerin ihre ursprünglich auch auf die Herausgabe eines Gebäudes Ma[REDACTED]straße 7 gerichtete Klage umgestellt; sie hat insoweit in der zweiten Instanz eine Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe der mit Ma[REDACTED]straße 7 bezeichneten Grundfläche einschließlich aufstehender Mauer erstrebt.

Die Beklagte hat ihrerseits jedenfalls ein Alleineigentum der Klägerin an den Gebäuden Ma[REDACTED]straße 11 und 13 bestritten. Sie ist jedoch in der zweiten Instanz insoweit dem Herausgabeverlangen nicht mehr entgegengetreten, sondern hat lediglich Einschränkung ihrer Verurteilung dahin beantragt, daß die Herausgabe Zug um Zug gegen Zahlung einer vom Gericht zu bestimmenden Entschädigung zu erfolgen habe. Hinsichtlich der Ma[REDACTED]straße 7 hat sie weiterhin um Klagabweisung gebeten.

Das Berufungsgericht hat - unter Anpassung des erstinstanzlichen Urteils an den geänderten Klagantrag - die Berufung zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr zweitinstanzliches Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Weder aus Vertrag noch aus Gesetz lasse sich ein Anspruch der Beklagten herleiten, von dessen Erfüllung sie die Herausgabe der Gebäude Ma[REDACTED]straße 11 und 13 abhängig machen könnte.

Der Vertrag vom 13. Dezember 1911 müsse insoweit außer Betracht bleiben, da kein Anhaltspunkt dafür gegeben sei, daß die den damaligen Veräußerern hieraus zustehenden Forderungen auf die Beklagte übergegangen seien. Dagegen möge es vertretbar erscheinen, ein zwischen den Parteien stillschweigend vereinbartes Nutzungsverhältnis anzunehmen; nach der Interessenlage könne der Vertragswille dabei aber nur auf ein jederzeit kündbares unentgeltliches Nutzungsrecht der Beklagten ohne Gegenansprüche auf Verwendungsersatz gerichtet gewesen sein.

Für einen Entschädigungsanspruch der Beklagten aus entsprechender Anwendung des § 912 BGB sei schon deshalb kein Raum, weil die Beklagte keine eigene Nutzung habe entbehren müssen, sondern im Gegenteil diese auch auf die Grundstücke der Klägerin erstreckt habe. Ebenso scheide ein Entschädigungsanspruch der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Aufgabe von Eigentum aus, da bereits mit dem im Jahr 1912 vollzogenen Grundstückserwerb die Klägerin auch Eigentümerin der ganzen Gebäude geworden sei. Denn in dem Konflikt, der sich bei dem gegebenen Sachverhalt aus den §§ 93

und 94 Abs. 1 BGB ergebe, müsse im vorliegenden Fall auf Grund der gebotenen Würdigung der Interessen der Beteiligten dem in § 93 BGB zum Ausdruck gekommenen Gedanken der natürlich-wirtschaftlichen Einheit der Gebäude der Vorzug gegeben und weiter danach das Eigentum an den ganzen Gebäuden der Klägerin zugestanden werden, auf deren Grundstücken sich die wesentlichen Gebäudeteile befänden.

Schließlich stehe der Beklagten auch kein Anspruch auf Verwendungsersatz nach §§ 994 ff BGB zu, den sie gemäß § 1000 BGB geltend machen könnte. Ein solcher Anspruch käme ohnehin dann nicht in Betracht, wenn zwischen den Parteien ein Nutzungsverhältnis als stillschweigend vereinbart anzusehen wäre. Abgesehen davon fehle es an der notwendigen Voraussetzung entweder gutgläubigen Eigenbesitzes oder bei gutgläubigem Fremdbesitz eines Verwendungsaufwands im Rahmen des vermeintlichen Besitzrechts. Denn im Hinblick darauf, daß der Beklagten bei dem Erwerb des Grundstücks der Vertrag vom 13. Dezember 1911 unstreitig bekannt gewesen sei, habe sie jedenfalls nicht ohne grobe Fahrlässigkeit der Meinung sein können, Eigentümerin der ganzen Gebäude zu sein. Sofern dagegen die Beklagte das in dem genannten Vertrag vereinbarte Nutzungsrecht bis zum Abbruch der Gebäude als ihr zustehend angesehen haben möge, bestünden auch Ansprüche auf Verwendungsersatz nur nach Maßgabe eben dieses Besitzrechts; der Vertrag vom 13. Dezember 1911 sei jedoch dahin zu verstehen, daß jeder derartige Anspruch ausgeschlossen worden sei.

Vom Zeitpunkt der Räumungsaufforderung an liege auch hinsichtlich eines Rechts zum Besitz Bösgläubigkeit der Beklagten vor; ein hiernach gemäß § 994 Abs. 2 BGB nur noch nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag in Betracht kommender Ersatzanspruch scheitere daran, daß Verwendungen auf die Gebäude nicht dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen der Klägerin entsprochen hätten.

Da die §§ 994 ff BGB für ihren Anwendungsbereich eine erschöpfende Sonderregelung darstellten, sei auch ein unmittelbarer Rückgriff auf sonstige gesetzliche Bestimmungen ausgeschlossen.

Was schließlich den mit Ma[REDACTED]straße 7 bezeichneten Grundstücksteil betreffe, so habe die Beklagte selbst nichts vorgetragen, was ihre Herausgabepflicht ausschließen oder einschränken könnte.

Die gegen diese Ausführungen gerichteten Angriffe der Revision bleiben im Ergebnis ohne Erfolg.

II.

Soweit es sich um den mit "Ma[REDACTED]straße 7" bezeichneten Teil des Grundstücks der Klägerin handelt, ergibt der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt nichts dafür, daß die aufstehende Mauer wesentlicher Bestandteil einer mit ihrem anderen Teil auf dem Grundstück der Beklagten befindlichen Sache ist; ebensowenig ist ein Zusammenhang mit den Gebäuden Ma[REDACTED]straße 11 und 13 festgestellt. Das Eigentum der Klägerin folgt daher aus § 94 Abs. 1 BGB.

1. Hinsichtlich der Gebäude Ma[REDACTED]straße 11 und 13 stellt die Revision insoweit, als das Berufungsgericht einen Übergang der sich aus dem Vertrag vom 13. Dezember 1911 für die damaligen Veräußerer ergebenden Rechte auf die Beklagte verneint hat, die Frage zur Nachprüfung, ob nicht jedenfalls der vereinbarte Anspruch auf Wertentschädigung nach Abriß der Gebäude als Grundstücksbestandteil im Sinn des § 96 BGB anzusehen sei.

Eine derartige Annahme läßt sich jedoch nicht rechtfertigen. Sie verbietet sich bei einem nur obligatorischen Anspruch, wie er hier gegeben ist (Staudinger/Coing, BGB, 11. Aufl., § 96 Anm. 2; Palandt/Danckelmann, BGB, 34. Aufl., § 96 Anm. 2).

2. Im Ergebnis zuzustimmen ist ferner der vom Berufungsgericht seinen weiteren Erwägungen zugrunde gelegten Auffassung, daß die Klägerin bereits mit dem Grundstückserwerb im Jahr 1912 Eigentümerin der Gebäude Ma[REDACTED]straße 11 und 13 - also auch insoweit, als diese auf dem Grundstück der Beklagten stehen - geworden ist.

Wenn, wie im vorliegenden Fall, ein Grundstück in der Weise aufgeteilt wird, daß ein - bereits früher darauf errichtetes - Gebäude von der Grenze der beiden neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird, und diese Grundstücke danach in das Eigentum verschiedener Personen gelangen, so läßt sich die Frage nach dem Eigentum an dem Gebäude nicht unmittelbar aus dem Gesetz beantworten. Es muß vielmehr eine Lösung des sich bei einer sol-

chen Sachlage aus den §§ 93 und 94 Abs. 1 BGB ergebenden Widerspruchs gesucht werden. § 93 BGB bestimmt einheitliches Eigentum am ganzen Gebäude, stellt also die Gebäudeeinheit in den Vordergrund, während die in § 94 Abs. 1 BGB vorgeschriebene Bindung des Eigentums am Gebäude an das Eigentum am Grundstück (*superficies solo cedit*) zu einer vertikalen Aufspaltung des Eigentums am Gebäude (*lotrecht* entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze) führen müßte. Vornehmlich im Zusammenhang mit dem Überbau auf fremdem Boden - für welchen auch § 912 BGB die Eigentumsfrage nicht regelt - und speziell der Kommunmauer haben sich Rechtsprechung und Literatur mit diesem Konflikt befaßt (statt vieler und jeweils mit weiteren Nachweisen, auch zur Rechtsprechung des Reichsgerichts, Urteile des Senats BGHZ 27, 197; BGHZ 27, 204 mit Anm. Mattern bei LM BGB § 912 Nr. 5; BGHZ 41, 177 mit Anm. Grell bei LM BGB § 93 Nr. 12; BGHZ 43, 127 mit Anm. Mattern bei LM BGB § 912 Nr. 17, BGHZ 62, 141; Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht im Bundesgebiet, 5. Aufl., § 2 unter II. S. 55; Ebel, AcP 141, 183).

Eine höchstrichterliche Entscheidung zu der im vorliegenden Fall anstehenden Frage nach dem Eigentum an einem auf einem einheitlichen Grundstück errichteten Gebäude, das infolge späterer Aufteilung des Grundstücks nunmehr von der Grenze zweier selbständiger Grundstücke durchschnitten wird, die alsdann in das Eigentum verschiedener Personen gelangt sind, ist dagegen, soweit feststellbar, bisher nicht ergangen. Dieser Fall steht jedoch der auf einem sogenannten Eigengrenzüberbau beruhenden Fallgestaltung nahe, also dem Fall, daß ein

Eigentümer zweier Grundstücke mit dem Bau auf einem dieser Grundstücke die Grenze des anderen überschreitet und die bebauten Grundstücke später in das Eigentum verschiedener Personen gelangen. Insoweit hat das Reichsgericht zunächst - vornehmlich aus dogmatischen Bedenken - eine entsprechende Anwendung der Überbauvorschriften des BGB abgelehnt; in der Entscheidung RGZ 160, 166, 177 ff hat es jedoch diese Rechtsprechung aufgegeben und hat eine sinngemäße Anwendung der §§ 912 ff BGB auf den Eigengrenzüberbau bejaht mit der daraus hergeleiteten Folge, daß auch hier der hinübergebaute Gebäudeteil nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks werde, sondern das Gebäude als einheitliches Ganzes einen wesentlichen Bestandteil desjenigen Grundstücks bilde, von dem aus übergebaut wird. Auf dieser (in RGZ 169, 172 bestätigten) Auffassung des Reichsgerichts fußend und sie billigend hat sich der erkennende Senat in dem Urteil vom 26. April 1961, V ZR 203/59, LM BGB § 912 Nr. 9, ebenfalls dafür ausgesprochen, daß die §§ 912 ff BGB und die hierzu entwickelten Grundsätze auch für den Fall des Eigengrenzüberbaues gelten. Hieran hält der Senat fest. Bei der Ähnlichkeit der Sachlage müssen die gleichen Grundsätze aber weiter auch dann zur Anwendung kommen, wenn nicht der Eigentümer zweier Grundstücke über die Grenze baut, sondern wenn ein einheitliches Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet worden ist, später in der Weise aufgeteilt wird, daß das Gebäude von der Grenze der neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird. Gleichzeitig unter Berücksichtigung des vom Senat allgemein für die sich aus den §§ 93 und 94 Abs. 1 BGB ergebenden Konfliktsfälle aufge-

stellten Grundsatzes (BGHZ 27, 204 wie schon zitiert), daß für jede der verschiedenen Fallmöglichkeiten gesondert geprüft werden muß, auf welche Weise der jeweilige Konflikt zwischen den einander widerstreitenden Gesetzesbestimmungen und Interessen der Beteiligten ergebnismäßig am angemessensten gelöst wird, muß auch hier der Zweckgedanke der Überbauvorschriften, wirtschaftliche Werte möglichst zu erhalten (BGHZ 53, 5, 11), als maßgebend angesehen werden und somit ebenfalls dazu führen, dem in § 93 BGB zum Ausdruck gekommenen Gesichtspunkt der natürlich-wirtschaftlichen Einheit von Gebäuden den Vorzug zu geben vor der durch § 94 Abs. 1 BGB bestimmten Zuordnung nach der Grundstücksabgrenzung. Gesichtspunkte der Art, wie sie bei dem sogenannten "unentschuldigten Überbau" ausnahmsweise für eine vertikale Aufspaltung des Eigentums an der Grenze sprechen (wie zuvor BGHZ 27, 204), sind hier nicht ersichtlich.

Allerdings kann hier für die Frage, welches Grundstück als das "Stammgrundstück" in dem im Rahmen des § 912 BGB verstandenen Sinn anzusehen ist, mit welchem Grundstück also das Eigentum an dem ganzen Gebäude verbunden ist, nicht wie im Normalfall des Überbaues unmittelbar auf die Absichten des Erbauers abgestellt werden, neben denen Größe und wirtschaftliche Bedeutung des übergebauten Gebäudeteiles keine Rolle spielen (wiederum BGHZ 62, 141). Eine solche Anknüpfung wird schon im Fall des Eigengrenzüberbaues nicht immer möglich sein und muß jedenfalls dann versagen, wenn das Gebäude auf einem einheitlichen Grundstück errichtet worden ist, das

erst nachträglich geteilt wurde. Hier bietet sich vielmehr als sachgerechte, der natürlichen Betrachtungsweise und damit gleichzeitig dem grundsätzlichen Bestreben des Gesetzes nach Offenkundigkeit sachenrechtlicher Verhältnisse am ehesten Rechnung tragende Lösung an, das Eigentum an dem ganzen Gebäude jedenfalls dann, wenn sich der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung eindeutig maßgebende Teil des Gebäudes auf einem der Grundstücke befindet, an das Eigentum an diesem Grundstück zu binden (vgl. dazu auch Palandt/Degenhart, aaO § 912 Anm. 2 b; Meisner/Stern/Hodes, aaO § 24 unter VII. 1. S. 500; Martin Wolff, Der Bau auf fremdem Boden, insbesondere der Grenzüberbau, Jena 1900, S. 103 f; außerdem Ebel aaO insbesondere S. 192/194, der freilich - ebenso wie Staudinger/Coing aaO § 94 Rdn. 20 - diese Beurteilungsweise bei Überbau generell Platz greifen lassen will).

Diese gebotene objektive Betrachtungsweise gestattet es allerdings nicht, die Beurteilung der Eigentumsfrage im vorliegenden Fall, wie durch das Berufungsgericht geschehen, auch auf die bei Abschluß des Vertrages vom 13. Dezember 1911 gegebene Interessenlage der Vertragspartner und den Inhalt dieses Vertrages zu stützen. Es spielt insoweit daher auch keine Rolle, daß bereits vor der Aufteilung des einheitlichen Grundstücks ein Abbruch der Gebäude beabsichtigt war.

Gleichwohl bleibt es im Ergebnis bei der vom Berufungsgericht gezogenen Rechtsfolge: Da im vorliegenden Fall unstreitig der weitaus größere Teil der Ge-

bäude auf dem Grundstück der Klägerin steht und nichts dargetan ist, was unter sonstigen Gesichtspunkten dem auf dem Grundstück der Beklagten befindlichen Teil ausnahmsweise eine überwiegende wirtschaftliche Bedeutung verleihen könnte, ist davon auszugehen, daß die streitigen Gebäude insgesamt im Eigentum der Klägerin stehen. Es besteht daher hier auch kein Anlaß zu einer Erörterung, wie die Rechtslage dann zu beurteilen ist, wenn sich nicht eindeutig darstellt, auf welchem Grundstück sich der maßgebende Teil des Gebäudes befindet.

Für einen Anspruch der Beklagten wegen Aufgabe ihr zustehenden Eigentums fehlt somit die Grundlage.

Eine Heranziehung des § 912 Abs. 2 BGB zur Begründung eines Entschädigungsanspruchs der Beklagten kann dagegen, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, schon deshalb nicht in Betracht kommen, weil der Beklagten nicht etwa die Nutzung eines Teils ihres Grundstücks entzogen war.

3. Die Beklagte kann auch keinen Ersatz für Verwendungen nach Maßgabe der §§ 994 ff BGB verlangen.

Soweit das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung des Sachverhalts zu der Überzeugung gelangt ist, die Beklagte habe im Zeitpunkt des Erwerbs der Grundstücke nicht ohne grobe Fahrlässigkeit der Meinung sein können, sie sei Eigentümerin der ganzen Gebäude geworden, die Beklagte sei also jedenfalls nicht gutgläubige Eigenbesitzerin gewesen (§ 872 BGB), sind die von der Revision gerügten Rechtsfehler nicht er-

sichtlich. Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, daß das Berufungsgericht von falschen Rechtsbegriffen ausgegangen wäre, insbesondere, daß es den Begriff der groben Fahrlässigkeit verkannt hätte. Die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet; von einer schriftlichen Begründung wird abgesehen (Art. 1 Nr. 4 BGH-EntlG).

Ohne Erfolg müssen ferner die Rügen der Revision bleiben, das Berufungsgericht hätte bei Annahme gutgläubigen Fremdbesitzes und Bestimmung des Inhalts des Besitzrechts einschließlich des Anspruchs auf Verwendungsersatz nach dem Vertrag zwischen der Klägerin und den Eheleuten Schnitzler vom 13. Dezember 1911 auch die in diesem Vertrag vorgesehene Ersatzleistung von 14 520 RM berücksichtigen und daher jedenfalls bis zu dieser Höhe Verwendungsersatzansprüche in Betracht ziehen müssen; andernfalls hätte auf diesen Vertrag überhaupt nicht abgestellt werden dürfen. Wenn das Berufungsgericht den Vertrag vom 13. Dezember 1911 dahin ausgelegt hat, daß jeder Verwendungsersatzanspruch stillschweigend ausgeschlossen worden sei, und es somit den nach Abbruch der Gebäude an die Veräußerer zu zahlenden Betrag jedenfalls nicht als einen Verwendungsersatz angesehen hat, so läßt dies keinen Rechtsirrtum erkennen und zwingt auch nicht dazu, allein deswegen diesen Vertrag als nicht für die Inhaltsbestimmung des von der Beklagten in Anspruch genommenen Besitzrechts geeignet anzusehen (zur Frage der dem unrechtmässigen gutgläubigen Fremdbesitzer zustehenden Ansprüche auf Verwendungsersatz vgl. im übrigen LM BGB § 994 Nr. 4; LM BGB § 1001 Nr. 3).

Das Berufungsgericht hat allerdings verkannt (BU S. 23), daß auch der im Sinn des § 990 BGB bösgläubige Besitzer nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag, auf die § 994 Abs. 2 BGB verweist, wegen notwendiger Verwendungen (abgesehen von der in § 994 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltenen Einschränkung) selbst dann, wenn diese weder dem Interesse noch dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Geschäftsherrn entsprechen, gemäß § 684 BGB Herausgabe nach Bereicherungsrecht verlangen kann. Gleichwohl bedurfte es auch unter diesem Gesichtspunkt keiner weiteren Prüfung. Denn es ist davon auszugehen, daß alle Verwendungen auf die Gebäude Markenstraße 11 und 13 nur unter dem Gesichtspunkt der weiteren Nutzung dieser Gebäude erfolgten, damit aber - nach dem unstreitigen Sachverhalt - nur den Belangen der Beklagten dienten, während die Klägerin im Hinblick auf den beabsichtigten Abbruch der Gebäude an ihrer Erhaltung und ihrem Zustand nicht interessiert war. § 994 Abs. 1 Satz 1 BGB beruht auf dem Gedanken, daß durch notwendige Aufwendungen des Besitzers dem Eigentümer die entsprechenden eigenen Auslagen erspart werden und er deshalb auf alle Fälle bereichert ist. Maßgebendes Kriterium wird dabei zwar im allgemeinen sein, was zur Erhaltung und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache erforderlich ist; bei der im vorliegenden Fall gegebenen Situation hat die Klägerin durch die Aufwendungen der Beklagten jedoch keine entsprechenden eigenen Auslagen erspart. Es handelt sich hier vielmehr um Aufwendungen, die die Beklagte für ihre eigenen Sonderzwecke vorgenommen hat; derartige Aufwendungen sind aber keine notwendigen Verwendungen im Sinn des § 994 BGB

(RG JW 1930, 2655; Soergel/Mühl, BGB, 10. Aufl.,
§ 994 Rdn. 3; Palandt/Degenhart, aaO, § 994 Anm. 1. b).

Für eine Erörterung der Frage, inwieweit neben den §§ 994 ff BGB noch Raum für eine (unmittelbare) Anwendung von Bereicherungsrecht besteht, ist schon deshalb kein Anlaß gegeben, weil es an einem substantiierten Vortrag der Beklagten darüber fehlt, daß auf Grund der von ihr gemachten Verwendungen eine Bereicherung der Klägerin eingetreten sei.

IV.

Da im übrigen Rechtsfehler des angefochtenen Urteils zum Nachteil der Beklagten nicht ersichtlich sind, war ihre Revision als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill Richter am Bundesgerichtshof Dr. Mattern ist beurlaubt. Dr. Grell
Hill
von der Mühlen Dr. Eckstein