

37. 1. Wie gestalten sich die Rechtsverhältnisse, wenn ein Mieter Sachen zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude des Vermieters eingebaut und nachher der Vermieter den Besitz der Mieträume mit den Sachen erlangt hat?

2. Zur Frage der Übertragung des Eigentums an solchen Sachen auf einen Dritten.

§§ 95, 258, 547, 929 ff., 986 BGB.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 4. November 1924 i. S. R. (Wefl.) n. S. (Rl.). VI 82/24.

I. Landgericht Chemnitz.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Kaufmann S. war früher Mieter des Beklagten und hat als solcher in die Räume des Beklagten eine Anzahl von Sachen eingebaut. Von diesen sind in der Revisionsinstanz im Streit eine Heizungsanlage, ein Härteofen, ein Schmiedeherd, eine elektrische Licht- und Kraftanlage, ein Linoleumbelag, eine Heizungsanlage mit Niederdruckofen und Heizungskörpern, eine Lichtanlage mit Deckenbeleuchtung und zwei Wandporzellanwaschbecken. Die Sachen befinden sich teils im Vorder-, teils im Hintergebäude des Grundstücks. S. ist am 7. Februar 1919 in Konkurs verfallen. Durch Vertrag vom 11. Mai 1919 hat der Konkursverwalter u. a. auch die oben aufgeführten Sachen an den Kläger verkauft. Im § 7 daselbst heißt es: „Die Übergabe der Kaufsachen soll sofort erfolgen, doch behält sich der Konkursverwalter das Eigentum an den Kaufgegenständen bis zur völligen Bezahlung der Kaufsumme für die Konkursmasse vor.“

In seiner Klageschrift behauptet der Kläger, daß er die Sachen käuflich erworben habe und verlangt ihre Herausgabe. Die beiden

Vorinstanzen haben seinem Anspruch stattgegeben, doch soll der Beklagte zur Herausgabe des Schmiedeherdens nur verpflichtet sein Zug um Zug gegen Hinterlegung einer Sicherheit von 1500 M. Die Revision des Beklagten hatte Erfolg.

Gründe:

Der Kläger verfolgt mit seiner Klage den Herausgabeanspruch, der dem Eigentümer nach § 985 BGB. gegen den Besitzer zusteht. Das hat schon das Landgericht mit Recht angenommen und das ihm in allem wesentlichen folgende Oberlandesgericht zieht es nicht in Zweifel. Für eine andere rechtliche Beurteilung des Klagenspruchs gewährt der Sachvortrag und der Sachantrag des Klägers auch keinerlei Anhalt. Daß ihm die Rechte abgetreten wären, welche dem S. aus dem Mietvertrag gegen den Beklagten zustanden, hat der Kläger in den Vorinstanzen nicht behauptet. Außerdem ist nach § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB. der Mieter wohl berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen, er darf aber ihre „Herausgabe“ nicht verlangen. Mit der Forderung der Herausgabe wird dem Vermieter die Aufgabe zugewiesen, die eingebauten Sachen aus ihrem Verbande zu lösen und dem Mieter zu übergeben. Das ist weit mehr, als was das Gesetz dem Mieter in dem Wegnahmerecht gewährt. Zur Durchführung dieses Rechts kann er immer nur auf Duldung der Wegnahme klagen.

Voraussetzung für den Eigentumsanspruch des Klägers ist zunächst, daß S. Eigentümer der eingebauten Sachen geblieben ist. Das nimmt der Berufungsrichter an, indem er feststellt, daß S. die Sachen nur für seine geschäftlichen Zwecke und nur für die Dauer seines Mietverhältnisses eingebaut hat. Daraus folgt dann allerdings nach § 95 BGB., daß S. Eigentümer der eingebauten Sachen geblieben ist. Wenn die Revision den „vorübergehenden Zweck“ nicht für allein entscheidend erachtet, vielmehr daneben noch Art und Umfang des Einbaues berücksichtigt wissen will, so ist das rechtsirrig und ohne jede Unterlage im Gesetz.

Voraussetzung für den Eigentumsanspruch des Klägers ist weiter, daß das Eigentum des S. an den eingebauten Sachen auf den Kläger übergegangen ist. In dieser Beziehung hat der Berufungsrichter nur festgestellt, daß der Konkursverwalter die Sachen an den Kläger verkauft hat. Durch den schuldrechtlichen Kaufvertrag geht

nach dem geltenden deutschen Recht, §§ 929 ff. BGB., das Eigentum nicht über. Aus dem Kaufvertrag kann wohl entnommen werden, daß die Beteiligten über den Eigentumsübergang einig gewesen sind, dieses Einigsein genügt aber nicht, es muß noch die körperliche Übergabe oder ein zugelassener Übergabeersatz hinzukommen. Nach diesen Richtungen hat der Berufsrichter noch keine Feststellungen getroffen. Der Kaufvertrag hat in seinem § 7 eine sofortige körperliche Übergabe in Aussicht genommen. Wie diese bewirkt sein sollte, ist mindestens ohne weiteres nicht abzusehen. Die Sachen stecken noch in dem Hause des Beklagten und erst die gegenwärtige Klage ist es, welche dem Kläger zum Besitz der Sachen verhelfen soll. Auch die Revisionsbeantwortung hat sich diesen Bedenken nicht verschlossen. Sie meint aber, der Konkursverwalter habe alles tun wollen, um dem Kläger Eigentum zu übertragen; der gebotene Weg sei die Abtretung des Herausgabeanspruchs gewesen, § 931 BGB.; diese sei als gewollt anzusehen und auch im Kaufvertrag zu einem genügenden Ausdruck gelangt. Damit wird eine ganz neue Behauptung aufgestellt. Das ist in der Revisionsinstanz nicht mehr zulässig, das Revisionsgericht ist auch gar nicht in der Lage, darüber zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder nicht wahr zu erachten ist. Das Eigentum des Klägers an den herausverlangten Sachen ist also bisher nicht einwandfrei festgestellt worden. Schon danach muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Gelangt das Berufungsgericht in Zukunft zu der Feststellung, daß der Konkursverwalter dem Kläger den Herausgabeanspruch abgetreten und dadurch das Eigentum an den Sachen übertragen hat, so kommt der Beklagte nach § 986 Abs. 2 BGB. in die Lage, dem Kläger die Einwendungen entgegenzusetzen, welche ihm gegen den abgetretenen Anspruch zustehen. Dazu gehören namentlich die Einwendungen aus dem schuldrechtlichen Mietverhältnis. Mit solchen auf Schuldverhältnissen beruhenden Einwendungen den Besitzer auszustatten, ist der eigentliche Zweck des § 986 Abs. 2 BGB. Auf Einwendungen aus seinem Mietverhältnis mit S. hat sich der Beklagte schon im bisherigen Verfahren berufen und die Vorinstanzen haben sie auch zugelassen, ohne daß indessen ersichtlich gewesen wäre,

mit welchem Recht der Beklagte diese Einwendungen dem Kläger entgegenhielt, der ein durch körperliche Übergabe erworbenes Eigentum verfolgte.

Auf den aus § 258 Satz 2 BGB. hergeleiteten Einwand wird sich der Beklagte gegenüber dem Herausgabeanspruch des Klägers allerdings nicht berufen können. Sicherheitsleistung darf der Besitzer einer Sache verlangen, wenn er verpflichtet ist, seinem Gegner die Wegnahme einer Einrichtung zu gestatten, mit der dieser — oder sein Rechtsvorgänger — die Sache versehen hat. Wie bereits oben hervorgehoben, will der Kläger das Wegnahmerecht des Mieters nicht ausüben, deshalb kann auch der Beklagte mit Einwendungen gegen das Wegnahmerecht nicht gehört werden.

Daraus folgt aber nicht, daß der Beklagte dem Herausgabeanspruch des Klägers wehrlos gegenüberstehe. Das wird sofort klar, wenn man unterstellt, daß der ursprüngliche Mieter S. als Eigentümer der eingebauten Sachen ihre Herausgabe verlangte. Diesem würde der Beklagte entgegenhalten können, daß ihm der Mietvertrag nur das Wegnahmerecht des § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB. verleiht und daß deshalb der dem Besitzer schwerere Pflichten auferlegende Herausgabeanspruch des Eigentümers nicht verfolgt werden darf; bis zur Ausübung des Wegnahmerechts ist der Besitzer eben auch dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt (§ 986 Abs. 1 BGB.). Denselben Einwand kann der Beklagte gegenüber dem Kläger erheben, wenn dieser das Eigentum an den streitigen Sachen durch Abtretung des Herausgabeanspruchs erworben hat. Das letztere bleibt, um auch das zu erwähnen, natürlich möglich, auch wenn der Herausgabeanspruch wegen einer entgegenstehenden schuldrechtlichen Einrede nicht verfolgt werden darf. In seinem rechtlichen Bestande wird der Herausgabeanspruch dadurch nicht beeinträchtigt.

Erhebt der Beklagte den ihm hiernach zustehenden Einwand, so wird der Kläger mit seinem bisherigen Herausgabeverlangen keinen Erfolg erringen können. Ihm bleibt dann nur die Möglichkeit, das Wegnahmerecht des Mieters auszuüben. Auch dieses will er, wie die Revision — neu — behauptet, durch Abtretung von Seiten des Konkursverwalters erlangt haben. Gegenüber dem Wegnahmerecht des Klägers kommt dann das Recht des Beklagten auf Sicherheitsleistung nach § 258 Satz 2 BGB. zur Geltung und daran

wiederum wird sich der Streit der Parteien anknüpfen, inwieweit der Mieter nach dem geschlossenen Mietvertrage für den mit der Wegnahme verbundenen Schaden haftet.

Ob die Möglichkeit besteht, alle diese Fragen im gegenwärtigen Rechtsstreit auch gegen den Willen des Beklagten zu erörtern, braucht hier nicht geprüft zu werden.