

23. Ist eine Verwendung für ein Grundstück auch dann eine notwendige, wenn sie den Zweck hat, den mit dem Grundstück verbundenen Gastwirtschaftsbetrieb durch neuzeitliche Verbesserungen der Einrichtungen lebensfähig zu erhalten oder nutzbringender zu gestalten?

RGB. § 994.

(VII) VI. Zivilsenat. Urtr. v. 20. Mai 1927 i. S. Eheleute L. (Bekl.)
w. M. (Kl.). (VII) VI 518/26.

- I. Landgericht Meiningen.
II. Oberlandesgericht Jena.

Die Beklagten haben durch notariellen Vertrag vom 26. Juni 1918 von der Brauerei B. in M. die Wirtschaft „Zur grünen Aue“ in S. gekauft und dabei für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, auf die Dauer von 12 Jahren das in der Gastwirtschaft zu verschäntende Bier von der Firma B. oder ihrer Rechtsnachfolgerin zum üblichen Preise zu beziehen. Im August 1918 hat die Firma B., die inzwischen in Liquidation getreten war, ihren Betrieb an die jetzt klagende Brauerei verkauft. Diese hat die Brauerei in M. zunächst weitergeführt, später aber stillgelegt und von den Beklagten den Bierbezug aus ihrer eigenen Brauerei in T. verlangt, den diese verweigern.

Mit der Klage hat die Klägerin gefordert, daß die Beklagten für ihre Gastwirtschaft bis zum 1. Juli 1930 das Bier von ihr entnehmen, hilfsweise (für den Fall der Nichtigkeit der getroffenen Vereinbarung) aber beantragt, die Beklagten zu verurteilen, das Grundstück an die Firma B. zurückaufzulassen. Den Hilfsantrag hat sie auf eine ihr von der Firma B. erteilte Ermächtigung zur Einklagung gestützt.

Das Landgericht hat die Beklagten nach dem Hauptantrag verurteilt und das Berufungsgericht hat ihre Berufung zunächst durch Urteil vom 3. Juni 1924 zurückgewiesen. Dieses Urteil ist auf die Revision der Beklagten aufgehoben und die Sache zur andernweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden. In der erneuten Berufsungsverhandlung haben die Beklagten beantragt, unter Abänderung des landgerichtlichen

Urteils die Klage abzuweisen, während die Klägerin die Zurückweisung der Berufung erbat und ihren früheren Hilfsantrag wiederholte. Die Beklagten baten, sie gegebenenfalls nur Zug um Zug gegen Zahlung von 62000 RM zur Auflassung an die Firma B. zu verurteilen. Auf den angegebenen Betrag beziffern sie ihre Bereicherungsansprüche gegen die Firma B., die sie nicht bloß auf den gezahlten Kaufpreis erstrecken, sondern auch auf die aus ihren Mitteln bewirkten Verbesserungen des Grundstücks durch Umbau des Gastwirtschaftsgebäudes zum Logierhaus gründen.

Das Berufungsgericht hat nunmehr die Beklagten unter Abweisung des Hauptantrags verurteilt, das Grundstück an die Firma B. gegen Zahlung von 13713,12 RM aufzulassen. Auf die Revision der Beklagten ist das Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

(Es wird ausgeführt, daß der zwischen den Beklagten und der Firma B. geschlossene Kaufvertrag wegen Ungültigkeit der über den Bierbezug getroffenen Vereinbarung nichtig sei und deshalb nur der mit dem Hilfsantrag geltend gemachte Bereicherungsanspruch der Firma B. auf Rückgewähr des Grundstücks in Betracht komme. Dann wird fortgefahren:)

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Bereicherungsansprüche der Firma B. gegen die Beklagten wegen Unmöglichkeit der Herausgabe des Grundstücks im früheren Zustand nicht ausgeschlossen sind. Denn der Umbau und die Vergrößerung des Betriebes haben nicht bewirkt, daß das Grundstück, weil es durch den Umbau und die Betriebserweiterung ein anderes geworden wäre, nicht mehr herausgegeben werden könnte. In Wirklichkeit ist es kein anderes, da es nach wie vor dem Gastwirtschaftsbetrieb gewidmet geblieben ist und nur die damit verbundenen Einrichtungen durch Vergrößerung den neuzeitlichen Bedürfnissen angepaßt worden sind.

Zutreffend ist das Berufungsgericht auch davon ausgegangen, daß für die Feststellung der Bereicherung das infolge der Vermögensverschiebung eingetretene Gesamtergebnis ausschlaggebend ist (RGZ. Bb. 94 S. 254, Bb. 105 S. 31). Es sind also neben den vom Bereicherten erlangten Vorteilen auch die ihm erwachsenen Nachteile, insbesondere also auch die auf die zurückzugewährende Sache ge-

machten Ausgaben zu berücksichtigen, wobei aber Verwendungen auf die Sache nur in den vom Gesetz gezogenen Grenzen in Rechnung gestellt werden dürfen. Diese Verwendungen hat das Berufungsgericht jedoch rechtsirrig beurteilt.

Richtig wendet es zwar den § 818 Abs. 4 BGB. an, wonach im Falle der Bereicherung der Empfänger vom Eintritt der Rechtshängigkeit an nach den allgemeinen Vorschriften haftet. Denn wenn der Umbau des Anwesens, wie behauptet wird, erst in den Jahren 1925 und 1926 stattgefunden hat, so ist er nach der Rechtshängigkeit des Anspruchs auf Rückübertragung des Grundstücks vorgenommen, da dieser Anspruch schon im Jahre 1922 rechtshängig geworden ist. Daß er nur hilfsweise geltend gemacht war, hat den Eintritt der Rechtshängigkeit nicht gehindert und hindert auch nicht die Anwendung des § 818 Abs. 4 BGB. auf diesen Fall der Rechtshängigkeit. Denn die bevorzugte Stellung des Empfängers hört auch dann auf, wenn er durch einen rechtshängig gewordenen Hilfsantrag darauf hingewiesen wird, daß er die empfangene Sache möglicherweise ohne Rechtsgrund besitzt, da er auch dadurch schon auf die Unsicherheit seines Weiterbesitzes aufmerksam gemacht wird und deshalb seine Verfügungen danach einrichten muß. Der Einwurf, daß die Klägerin gegen Treu und Glauben handle, wenn sie sich auf die Rechtshängigkeit dieses bis zur letzten Berufsungsverhandlung nur beiläufig behandelten Hilfsantrags berufe, ist vom Berufungsgericht mit Recht zurückgewiesen worden.

Wenn aber die Beklagten, soweit sie nach der Rechtshängigkeit des Hilfsantrags Verwendungen auf das Grundstück gemacht haben, Ansprüche gegen die Verkäuferin nur nach Maßgabe des § 818 Abs. 4 BGB. verfolgen können, so stehen ihnen nach § 292 Abs. 2 BGB. Ersatzansprüche nach den Vorschriften zu, die für das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Besitzer vom Eintritt der Rechtshängigkeit des Eigentumsanspruchs an gelten. Sie können also gemäß § 994 Abs. 2 BGB. Ersatz bloß für die auf das Grundstück gemachten notwendigen Verwendungen verlangen, und zwar nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Vergeblich versucht die Revision diesen Rechtsfolgen dadurch auszuweichen, daß sie den Umbau des Gebäudes unter dem Gesichtspunkt des § 951 BGB. beurteilt wissen will. Denn Verhältnisse, wie sie die §§ 946ffg. BGB. im Auge haben, liegen nicht vor. Dagegen rügt

sie mit Recht, daß das Berufungsgericht den Begriff der notwendigen Verwendungen verkannt habe.

Es ist nicht richtig, wenn der Vorderrichter zwar anerkennt, daß die Umwandlung des einfachen Wirtshauses in ein Logierhaus wirtschaftlich vorteilhaft gewesen sein möge und den Umsatz erheblich gesteigert haben könne, die notwendige Verwendung aber deshalb ablehnt, weil der Umbau keine Maßnahme gewesen sei, die nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zu ergreifen gewesen wäre, um den Untergang oder die Verschlechterung des Grundstückes abzuwenden. Denn mit Fug behauptet die Revision, daß notwendig nicht bloß diejenigen Verwendungen sind, die den Untergang oder die Verschlechterung der körperlichen Sache verhüten sollen, sondern auch solche, die den lebenswichtigen Interessen des Betriebs dienen, in dessen Zweck das Grundstück gestellt ist. Auch solche Verwendungen kommen seiner wirtschaftlichen Erhaltung mittelbar zugute, da, wenn ein Grundstück wirtschaftlich einem bestimmten Zweck — hier dem Gastwirtschaftsbetrieb — gewidmet ist, alle Aufwendungen für die Erfüllung und Förderung dieser Bestimmung auch dem Grundstück selbst förderlich sind. Denn in seiner Ganzheit wird dies nur erfasst, wenn auch seine Zweckbestimmung mitberücksichtigt wird. Ist hieran aber festzuhalten, so kann auch im gegebenen Falle durch den Umbau sehr wohl eine notwendige Verwendung auf das Grundstück erfolgt sein. Wie weit sie notwendig war, entscheidet sich nach denselben Gesichtspunkten, wie bei der unmittelbaren Verwendung auf die Sache. Wie diese als notwendig anzusehen ist, wenn sie die Sache vor dem Verfall schützt, so ist die Aufwendung für den im Grundstück bestimmungsgemäß unterhaltenen Betrieb dann notwendig, wenn sie den Zweck hat, diesen am Leben zu erhalten oder so auszugestalten, daß er nutzbringend bleibt und die vorgesehene Bestimmung des Grundstücks aufrecht erhält. Dazu können auch Erweiterungen und Umbauten gehören, wenn sie das erforderliche oder auch nur geeignete Mittel sind, um den Betrieb lebensfähig zu erhalten oder gewinnbringender zu gestalten. Denn nicht nur was aufgewendet werden muß, um den alten Zustand zu erhalten, sondern auch, was verausgabt wird, um ihn zeitgemäß einzurichten, ist notwendig. Allerdings ist es auch nützlich für das Grundstück, wie jede notwendige Verwendung. Aber diese Möglichkeit berechtigt nicht, nur auf sie abzustellen und

darüber die Notwendigkeit der Verwendung zu übersehen. Deshalb wird nach dieser Richtung das Vorbringen der Beklagten noch einmal geprüft werden müssen.

Auf die Verwendungen im einzelnen wird nicht zurückgegangen zu werden brauchen. Es wird ausreichen, wenn die Verbesserung durch den Umbau im ganzen in den Grenzen seiner Notwendigkeit berücksichtigt wird. Auf dieser Grundlage wird gegebenenfalls auch der Mehrwert des Grundstücks zu veranschlagen sein.

Hat die Firma B. den Erweiterungsbau gesehen und trotz ihres von der Klägerin für ihre Rechnung hilfsweise geltend gemachten Anspruchs auf Rückablassung keinen Widerspruch dagegen erhoben, so könnte daraus, soweit die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag zur Anwendung kommen, möglicherweise geschlossen werden, daß der Umbau ihrem Willen entsprach, oder darin vielleicht sogar eine Genehmigung der Maßnahmen gefunden werden (§§ 683, 684 Satz 2 BGB.). Andernfalls müßte die Firma B., wenn sie die durch den Umbau geschaffene Verbesserung in Besitz nimmt und ausnützt, mindestens für die Bereicherung einstehen (§ 684 Satz 1 BGB.). . .