

1. Zur Geschäftsführung ohne Auftrag im öffentlichen Interesse bei Durchführung umfangreicher Bauarbeiten in einem überalterten Wohnhaus durch den künftigen Mieter.

2. Ob und in welcher Höhe der Eigentümer eines Grundstücks durch Wertverbesserungen, die ein Dritter daran vorgenommen hat, bereichert ist, ist grundsätzlich nicht nach dem Zeitwert der Einbauten, sondern danach zu beurteilen, inwieweit der Eigentümer in der Lage ist, aus diesen Einbauten Vorteile zu ziehen.

OG, Urteil vom 30. Oktober 1973 - 2 Zz 22/73.

Die Verklagte ist Eigentümerin eines Grundstücks mit einem im Jahre 1805 erbauten Wohngebäude. Der innere Ausbau des Hauses ist überaltert. Während eines etwa einjährigen Krankenhausaufenthalts der Verklagten wurden den Klägern am 11. November 1966 die im Obergeschoß des Hauses gelegenen Räume zugewiesen, die sich seit 1963 in einem unbewohnbaren Zustand befanden. Da die Kläger zur Instandsetzung der Räume bereit waren, faßte der Rat der Gemeinde folgenden Beschluß: „Der Rat besteht darauf, daß die Wohnung im 1. Stock wieder bewohnbar gemacht wird. Es wird zugestimmt, daß Herr P. (Kläger zu 1) die Reparaturarbeiten mit eigenen Mitteln durchführt, und zwar bis zu einer Summe von 2 500 M. Es wird ein verbindlicher Mietvertrag abgeschlossen, aus dem hervorgeht, daß 50 Prozent der Miete zur Deckung des ausgegebenen Betrages Herrn P. verbleiben und 50 Prozent zur Deckung der Ausgaben für das Grundstück belassen werden. Es wird zinslos gebaut, und sofern Herr P. den Betrag nicht abwohnen kann, kann er keinerlei Ansprüche geltend machen.“

Nach Erledigung der Instandsetzungsarbeiten haben die Kläger am 1. Mai 1967 die Räume im Grundstück der Verklagten bezogen. Die monatliche Miete wurde auf 20 M festgesetzt. Mit den Festlegungen im Beschluß des Rates hat sich die Verklagte später einverstanden erklärt. Die Kläger haben dementsprechend monatlich 10 M von der Miete einbehalten.

Die Kläger haben vorgetragen, nach Beginn der Bauarbeiten hätten sie feststellen müssen, daß 2 500 M bei weitem nicht ausreichen, um die Räume in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Sie hätten dafür 6 370 M aufwenden müssen. Abzüglich der durch Aufrechnung vom 1. Mai 1967 bis einschließlich September 1971 einbehaltenen 530 M Miete schulde ihnen somit die Verklagte 5 840 M. Sie hätten als Geschäftsführer ohne Auftrag gehandelt, was sowohl den Interessen der Verklagten als auch dem öffentlichen Interesse entsprochen habe, weil Wohnraum wiedergewonnen worden sei. Da sie bei der geringen Miete jahrzehntelang aufrechnen müßten, um ihre Aufwendungen ersetzt zu erhalten, machten sie nunmehr die Gesamtforderung geltend. Sie haben beantragt, die Verklagte zu verurteilen, an die Kläger 5 840 M zu zahlen.

Die Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen und ausgeführt, die Kläger seien an den Beschluß des Rates, der einen Baukostenaufwand von 2 500 M vorgesehen habe, gebunden gewesen. Dieser von ihr anerkannte Betrag könne angesichts ihres Renteneinkommens — worauf der Beschluß Rücksicht genommen habe — nur durch Verrechnung gegen die Miete getilgt werden und sei daher im übrigen gestundet. Bei Beginn der Bauarbeiten seien sich die Kläger darüber im klaren gewesen, daß sie (die Verklagte) zur Erstattung der Instandsetzungskosten nicht in der Lage sei. Außerdem hätten die Kläger über das erforderliche Mindestmaß hinausgehende Arbeiten durchgeführt.

Das Kreisgericht hat die Verklagte antragsgemäß verurteilt. Zur Begründung hat es ausgeführt, daß die von den Klägern geltend gemachten Aufwendungen notwendig gewesen seien, um die Wohnung in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Diese Aufwendungen habe die Verklagte als Grundstückseigentümerin nach § 536

BGB zu ersetzen. Die Kläger hätten als Geschäftsführer ohne Auftrag im öffentlichen Interesse gehandelt. Ihnen könne nicht zugemutet werden, bei monatlicher Verrechnung von 10 M jahrzehntelang auf die endgültige Begleichung ihrer Aufwendungen warten zu müssen.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht als unbegründet zurückgewiesen.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Das Bezirksgericht hat den Klägern den von ihnen geltend gemachten Anspruch allein als Aufwendungsersatz aus Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß §§ 679, 683 BGB zuerkannt. Darin kommt zum Ausdruck, daß es dem Kreisgericht richtigerweise darin nicht gefolgt ist, daß die Erstattungspflicht der Verklagten auch aus mietrechtlichen Gründen zu bejahen wäre. Das Kreisgericht hatte bei seiner Auffassung unbeachtet gelassen, daß zur Zeit der Ausführung der Bauarbeiten noch kein Mietrechtsverhältnis zwischen den Parteien bestanden hat.

Bei der Prüfung des geltend gemachten Anspruchs ist zunächst zu klären, welche Wirkungen der Beschluß des örtlichen Rates hervorgerufen hat. Dieser Beschluß konnte zwischen den Parteien unmittelbar keine zivilrechtlichen Beziehungen begründen. Er bringt jedoch die Auffassung des Rates darüber zum Ausdruck, daß Instandsetzungsarbeiten am Grundstück der Verklagten bis zur Höhe von 2 500 M durch den Kläger zu 1) vorgenommen werden sollten und wie sie zu finanzieren waren.

Da die Kläger daraufhin Bauarbeiten am Grundstück der Verklagten durchgeführt und nach Beginn des Mietverhältnisses mit der Hälfte der monatlichen Miete auf gerechnet haben und sich letztlich auch die Verklagte mit den Regelungen, wie sie der Beschluß vorgesehen hat, einverstanden erklärt hat, ergibt sich zunächst, daß der sachliche Inhalt des Beschlusses des Rates Inhalt der zivilrechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien geworden ist. Allerdings kann das nicht für die Frage gelten, wie im Falle eines Auszugs der Kläger hinsichtlich des dann etwa noch offenen Rests des genannten Betrags zu verfahren ist, weil insoweit kein konkludentes Handeln der Kläger gegeben ist. Darauf kommt es in dem hier erörterten Zusammenhang in erster Linie auch nicht an. Grundsätzlich steht jedenfalls nach dem beiderseitigen Verhalten der Parteien fest, daß die Kläger kraft Vertrags einen Aufwendungsersatzanspruch in Höhe von 2 500 M haben, zu dessen Erfüllung sie mit der Hälfte der Monatsmiete aufrechnen können, soweit dieser Betrag nicht bereits getilgt ist

Der so beschränkte Anspruch ist nicht Gegenstand des Rechtsstreits und zwischen den Parteien auch nicht streitig. Die Kläger verlangen vielmehr, daß ihnen dieser Betrag sofort erstattet wird und zusätzlich auch ihre weiteren Aufwendungen.

Soweit es zunächst die Frage betrifft, ob den Klägern ein Erstattungsanspruch auch über den Betrag von 2 500 M hinaus zusteht, kann dem Bezirksgericht nicht gefolgt werden. Es stützt seine Auffassung darauf, daß der Bürgermeister in einem an die Prozeßbevollmächtigte der Kläger gerichteten Schreiben vom 30. Januar 1970 ausgeführt hat, daß der Rat im Falle der Nichtübernahme der Instandsetzungsarbeiten durch die Kläger gemäß § 350 der Deutschen Bauordnung die notwendige Instandsetzung angeordnet und einen Baubetrieb