

Aus den Gründen:

Die Auffassung des Kreisgerichts, den vom Kläger durchgeführten Baumaßnahmen habe ein Auftrag gemäß § 662 des damals noch geltenden BGB zugrunde gelegen, hat in dem festgestellten Sachverhalt keine Grundlage. Danach steht außer Zweifel, daß die Vereinbarungen der Prozeßparteien nicht ausdrücklich zum Inhalt hatten, daß der Kläger im Auftrag des Verklagten tätig werden sollte. Vom Vorliegen eines Auftragsverhältnisses könnte somit nur dann ausgegangen werden, wenn aus den tatsächlichen Umständen mindestens gefolgert werden könnte, die Prozeßparteien seien sich seinerzeit darüber einig gewesen, daß der Kläger die Bauarbeiten zwar zunächst finanziert, der Verklagte ihm aber den dafür verauslagten Betrag später ersetzt.

Eine solche Würdigung läßt bereits das eigene Vorbringen des Klägers nicht zu. Daraus geht vielmehr hervor, daß er sich zur Durchführung der Baumaßnahmen deshalb entschlossen hat, weil er davon ausgegangen ist, seine Ehefrau werde das Grundstück erben. Das verdeutlicht, daß selbst er die beiderseitigen Vereinbarungen nicht dahin verstanden hat, er könne die aufgewendeten Kosten gemäß § 670 BGB zurückverlangen. Das hat er auch nicht behauptet. Unter diesen Umständen ist die Annahme eines Auftragsverhältnisses für diese Arbeiten ausgeschlossen, die vorrangig im Interesse des Klägers lagen, weil sie dazu dienten, ihm und seiner Ehefrau bzw. seiner künftigen Familie Wohnraum zu schaffen.

Daß der Verklagte mit den Umbauten einverstanden war, ist in diesem Zusammenhang ebensowenig von Bedeutung wie die Tatsache, daß er die dafür erforderlichen staatlichen Genehmigungen eingeholt und auf die Art der Durchführung in gewissem Maße Einfluß genommen hat. Diese Umstände begründen kein Auftragsverhältnis.

Aus den Feststellungen des Kreisgerichts ergibt sich auch nicht, daß die Prozeßparteien in einem anderen Zusammenhang eine Vereinbarung über die endgültige Regelung der Baukosten getroffen hätten, was in jedem Fall zweckmäßig gewesen wäre. Das Kreisgericht hätte bei dieser Sachlage deshalb den vom Kläger erhobenen Anspruch auf der Grundlage der damals geltenden Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 951, 812 ff. BGB) prüfen müssen, weil die Einbauten und Verbesserungen gemäß §§ 94, 946 BGB in das Eigentum des Verklagten eingegangen sind.

Das hat das Kreisgericht auf der Grundlage seiner fehlerhaften Auffassung über das Vorliegen eines Auftragsverhältnisses unterlassen, so daß sein Urteil auf den Kassationsantrag gemäß § 162 ZPO aufzuheben war.

Da der Sachverhalt in ausreichendem Umfang aufgeklärt ist, ist diese Prüfung und Entscheidung vom Kassationsgericht vorzunehmen, und zwar nunmehr gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 EGZGB nach § 112 Abs. 3 des seit dem 1. Januar 1976 in Kraft befindlichen Zivilgesetzbuchs.

Nach dieser Rechtsvorschrift, in die die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichts entwickelten wesentlichen Grundsätze für die Entscheidung derartiger Fälle Eingang gefunden haben^{*/}, hat der Mieter für die von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf angemessene Entschädigung durch den Vermieter, soweit dieser dadurch wirtschaftliche Vorteile erlangt. Diese Bestimmung bezieht sich unmittelbar auf bauliche Veränderungen, die der Mieter in seiner Wohnung gemäß § 111 ZGB durchführt. Sie ist jedoch auch auf Fälle der vorliegenden Art anzuwenden, in denen es darum geht, daß der Mieter im Grundstück des Vermieters die Wohnung überhaupt erst geschaffen oder erweitert hat.

Da das Mietverhältnis gegenwärtig noch besteht und der Kläger mit seiner Familie die Vorteile des Umbaus somit allein nutzt, hat er gegenwärtig keinen Rechtsanspruch auf Entschädigung für seine Aufwendungen. Ein solcher Anspruch steht ihm hingegen dann zu, wenn er aus dem Grundstück auszieht und sich für den Verklagten oder dessen Rechtsnachfolger ein wirtschaftlicher Vorteil durch die Umbauten ergibt. Das wäre insbesondere dann der Fall, wenn der Verklagte oder sein Rechtsnachfolger nach dem Auszug des Klägers die von diesem geschaffenen oder umgebauten Räume selbst nutzt oder wenn die von einem Nachmieter auf Grund der Umbauten zu zahlende Miete höher ist als die sich daraus für den Vermieter ergebenden Aufwendungen, z. B. für Instandhaltungen, Steuern u. ä., sind. Ein Anspruch wird dem Kläger bei sinnvoller Auslegung des § 112 Abs. 3 ZGB auch dann zuerkennen sein, wenn der Verklagte das Grundstück verkauft und wegen der Umbauten einen erhöhten Kaufpreis erzielt oder erzielen könnte.

Dieser Rechtslage entspricht es, daß der Kläger andererseits kraft Gesetzes nicht verpflichtet ist, den auf Grund der Umbauten an sich gerechtfertigten Mietpreis zu zahlen. Davon geht offensichtlich richtigerweise auch der Verklagte aus, der eine Mietzahlung im beiderseitigen Einverständnis bisher nicht gefordert hat, obwohl im Mietvertrag ein Mietpreis ausdrücklich niedergelegt ist.

Es ist aber darauf hinzuweisen, daß der Verklagte hinsichtlich des Mietbetrags, der auf die vom Kläger vorgenommenen und finanzierten Umbauten entfällt, nach dem Gesetz auch keinen Anspruch hat, so daß er gegenwärtig ggf. nur den Mietpreis fordern könnte, der sich ohne Berücksichtigung der Umbauten und — sofern es zutrifft — daraus ergibt, daß er auf Grund der Umbauten erhöhte Steuern und Versicherungsbeträge zu zahlen hat bzw. daß ihm nur insoweit ein aufrechenbarer Anspruch zusteht. Andererseits ist er im Umfang der Umbauten nicht für die Instandhaltung verantwortlich.

Allerdings ist es auch zulässig, daß die Prozeßparteien im gegenseitigen Einverständnis eine andere Regelung treffen. Sie können insbesondere vereinbaren, daß dem Kläger eine Entschädigung in einer bestimmten Höhe zusteht und wann und in welcher Weise sie getilgt werden soll. In diesem Zusammenhang müßte dann auch Klarheit geschaffen werden, ob der Kläger die auf die Umbauten entfallende Miete ganz oder zum Teil zahlt oder zur Aufrechnung bringt und wer für die Instandhaltung verantwortlich ist.

^{*/} Vgl. z. B. OG, Urteil vom 21. November 1967 — 2 Zz 22/67 — (OGZ Bd. 11 S. 214; NJ 1969 S. 318); OG, Urteil vom 30. Oktober 1973 — 2 Zz 22/73 — (NJ 1974 S. 28). — D. Red.

§ 25 Abs. 2 GrundstVollstrVO; § 131 Abs. 2 Ziff. 3 ZPO.

1. Bei der Anordnung des gerichtlichen Verkaufs eines Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft hat der Sekretär des Kreisgerichts anhand der vom Antragsteller mitzuteilenden Stellungnahmen der Miteigentümer zu prüfen, ob die Anordnung berechtigten Interessen der Miteigentümer widerspricht und deshalb der Antrag abzuweisen ist. Ein besonderes Verfahren zur Prüfung der Frage, ob das Verfahren einstweilen einzustellen ist, findet nicht mehr statt.

2. Zur Frage, ob ein Verfahren zum gerichtlichen Verkauf eines Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft unter den Voraussetzungen des § 131 Abs. 2 Ziff. 3 ZPO vorläufig eingestellt werden kann.

BG Suhl, Beschluß vom 26. Mai 1976 — 3 BZR 18/76.