

Die Rechtsprechung zur Rückgabe von unberechtigt erlangten Leistungen

Dr. GÜNTER HILDEBRANDT,

Richter am Obersten Gericht

Dr. JÖRG LOCKE,

wiss. Mitarbeiter am Obersten Gericht

Die Bestimmungen der §§ 356, 357 ZGB über die Pflicht zur Rückgabe von unberechtigt erlangten Leistungen dienen dazu, Vermögensvorteile, die ohne Rechtsgrund zum Nachteil eines anderen erlangt worden sind, wieder auszugleichen. Es kommt darauf an, die bewußtseinsgestaltende und rechtserzieherische Wirkung dieser Regelungen als Bestandteil des zivilrechtlichen Schutzes des sozialistischen und persönlichen Eigentums deutlich zu machen.¹ Anders als im Schadenersatzrecht setzt die Herausgabepflicht nach §§ 356 f. ZGB keine Pflichtverletzung und Verantwortlichkeit des Herausgabepflichtigen voraus.

Wie Analysen der Rechtsprechung und die Erfahrungen der Praxis zeigen, nehmen Streitigkeiten, in denen Ansprüche auf Herausgabe von unberechtigt erlangten Leistungen geltend gemacht werden, einen zu beachtenden Platz ein. Derartige Forderungen resultieren aus den unterschiedlichsten Rechtsverhältnissen und gehen teilweise mit anderen Ansprüchen, die die Rechte des Eigentümers betreffen, einher (§ 33 Abs. 2 ZGB). Unter Umständen bestehen daneben außervertragliche Schadenersatzansprüche. Dabei bereitet die Bestimmung des materiellen Vorteils als Voraussetzung und Gegenstand der Herausgabepflicht² gelegentlich Schwierigkeiten, und zwar vor allem dann, wenn eine Herausgabe des Erlangten nicht möglich ist und der Empfänger Wertersatz zu leisten hat (§ 356 Abs. 2 ZGB).

Nachfolgend soll an Hand gerichtlicher Entscheidungen auf vorrangig interessierende Fragen über die Pflicht zur Rückgabe unberechtigt erlangter Leistungen eingegangen werden.³

Ansprüche des Mieters auf Herausgabe von unberechtigt erlangten Leistungen gegenüber dem Vermieter

Gemäß § 101 ZGB obliegt dem Vermieter die Verpflichtung, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Leistungen des Mieters, mit denen diese Verpflichtungen des Vermieters erfüllt wurden, berechtigen den Mieter, vom Vermieter die Erstattung seiner Aufwendungen zu fordern (§ 109 Abs. 1 ZGB). Die vorherige Mängelanzeige und Fristsetzung wird vorausgesetzt, es sei denn, die Beseitigung des Mangels duldet keinen Aufschub. Darüber hinausgehende Leistungen, also solche, die nicht unmittelbar Gegenstand des Wohnungsmietvertrages und der sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind (z. B. die malermäßige Instandsetzung eines Treppenhauses), können zudem gegenüber dem Vermieter Ansprüche auf Herausgabe von unberechtigt erlangten Leistungen begründen.⁴ Gleichermaßen gilt dies für Forderungen des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen, wenn er unter Verletzung seiner Pflicht zur Mängelanzeige einen Mangel an der Mietsache selbst beseitigt hat oder beseitigen ließ. Allerdings wird hierbei nicht immer beachtet, daß der Geldanspruch des Mieters nach § 356 Abs. 1 ZGB niedriger sein kann, als seine tatsächlichen Aufwendungen, beispielsweise dann, wenn der Vermieter bei fristgemäßer Mängelanzeige den Mangel kostengünstiger hätte beseitigen können.⁵ Dabei umfaßt der Anspruch auf Herausgabe der unberechtigt erlangten Leistung grundsätzlich nur den Betrag, den der Vermieter selbst hätte zur Mängelbeseitigung aufwenden müssen (einschließlich Material) und den er durch die Leistung des Mieters gespart hat.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die der Mieter in seiner Wohnung vornehmen will, orientiert § 112 Abs. 1 ZGB darauf, daß sich Mieter und Vermieter vor Beginn der Arbeiten über die sich aus den baulichen Veränderungen ergebenden gegenseitigen Rechte und Pflichten einigen und dabei auch die Frage klären, ob und in welchem Umfang der Vermieter dem Mieter entstehende Kosten erstattet. Eine solche Vereinbarung kann auch beinhalten, daß der Mieter allein die Kosten der Modernisierungsmaßnahme trägt und

auf Erstattungsansprüche gegenüber dem Vermieter verzichtet.⁶

Das Oberste Gericht hat entschieden, daß bei Modernisierungsmaßnahmen des Mieters, mit denen nicht nur der Wohnkomfort erhöht wird, sondern zugleich dem Vermieter obliegende Instandhaltungspflichten erfüllt werden, sich die Pflicht des Vermieters zur Ausführung von Instandhaltungsarbeiten in eine Pflicht zur Erstattung von Aufwendungen umwandelt, die für die Erreichung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung notwendig gewesen wären.⁷ Hierbei handelt es sich demnach nicht um Ansprüche nach §§ 356 f. ZGB.

Betreffen jedoch die von einem Mieter geleisteten Baumaßnahmen sowohl die von ihm genutzte Wohnung als auch Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses und Einrichtungen des Grundstücks, sind die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter sowohl unter vertraglichen als auch unter außervertraglichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Die baulichen Veränderungen, die der Mieter in der gemieteten Wohnung vorgenommen hat, sind auf der Grundlage der §§ 111, 112 ZGB zu prüfen. Über die durchgeführten Arbeiten am Wohngebäude und an seinen Gemeinschaftseinrichtungen ist — soweit dadurch Instandhaltungspflichten des Vermieters erfüllt wurden — unter Beachtung der §§ 101, 105, 108 ZGB zu befinden. Soweit der Mieter darüber hinaus Leistungen für den Vermieter erbracht hat, die weder die gemietete Wohnung noch die Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses betreffen, sind diese unter dem Gesichtspunkt der Herausgabe von unberechtigt erlangten Leistungen gemäß §§ 356 f. ZGB zu beurteilen.⁸ Dabei bemißt sich der Herausgabeanpruch des Mieters nach §§ 356 f. ZGB ausschlaggebend nicht nach der Zahl der aufgewandten Arbeitsstunden, sondern danach, ob auf Grund der Arbeiten das Grundstück des Vermieters eine Wertsteigerung erfahren hat, die dem Vermieter insofern zugute kommt, als er die geschaffene Einrichtung selbst nutzt oder bedingt durch die Leistungen des Mieters bei einem Verkauf des Grundstücks einen höheren Verkaufspreis realisiert bzw. realisieren könnte.⁹ Dies gilt auch dann, wenn der Mieter oder ein Dritter dem Grundstückseigentümer bei der Durchführung von Baumaßnahmen auf dessen Grundstück auf Grund einer Vereinbarung behilflich war, wofür er einen Teil der geschaffenen Baulichkeiten (z. B. Garage) selbst nutzen durfte, diese Nutzung aber später weggefallen ist.¹⁰

Erstattungsansprüche nach § 112 Abs. 3 ZGB und derartige Herausgabeanprüche nach § 356 ZGB werden nicht dadurch fällig, daß ein Mieter nach erfolgter Ehescheidung die vormals eheliche Wohnung verläßt und sein geschiedener Ehegatte, der das Mietverhältnis fortsetzt, die Vorteile der baulichen Veränderungen — in und außerhalb der Wohnung — nunmehr allein nutzt. In diesen Fällen sind derartige Forderungen zwischen den geschiedenen Ehegatten zu klären, wobei Ansprüche gegenüber demjenigen geschiedenen Ehegatten, der das Mietverhältnis allein fortsetzt, nach familien-

1 Vgl. W. Strasberg, „Ökonomie und Fragen der Verwirklichung des Zivilgesetzbuches“, Staat und Recht 1984, Heft 10, S. 810 ff. (812).

2 Vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 2, Berlin 1981, S. 231.

3 Vgl. auch J. Göhring, „Die Regelung der Pflicht zur Rückgabe unberechtigt erlangter Leistungen“, NJ 1986, Heft 9, S. 376 f.

4 Vgl. OG, Urteil vom 22. Dezember 1981 - 2 OZK 39/81 - (NJ 1982, Heft 3, S. 136).

5 Vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 1, a. a. O., S. 302.

6 Der dazu im Lehrbuch Zivilrecht (Teil 1, a. a. O., S. 307) vertretenen Meinung, daß derartige Vereinbarungen grundsätzlich nichtig sind, kann nicht gefolgt werden.

7 Vgl. Aus dem Bericht des Präsidiums an die 16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 343 ff. (345); OG, Urteile vom 11. Mal 1979 - O AK 10/79 - (NJ 1979, Heft 8, S. 374) und vom 9. Oktober 1979 - 2 OZK 31/79 - (NJ 1980, Heft 1, S. 42).

8 Vgl. OG, Urteil vom 21. Juni 1983 - 2 OZK 22/83 - (NJ 1984, Heft 1, S. 32).

9 Vgl. OG, Urteil vom 24. Juni 1976 - 2 OZK 9/76 - (OGZ Bd. 15 S. 49; NJ 1976, Heft 20, S. 628).

10 Vgl. OG, Urteil vom 31. Mal 1977 - 2 OZK 17/77.