
Datum: 28.06.2007
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-10 U 16/07
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2007:0628:I10U16.07.00

Leitsätze:

BGB §§ 538 Abs. 2 a.F., 547 Abs. 2 a.F., 670, 679, 683, 812

Zu den Voraussetzungen eines Ersatzanspruch des Mieters
wegen sonstiger Verwendungen
(Mängelbeseitigungsmaßnahmen) aus berechtigter GoA.

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 15. Dezember 2006
verkündete Urteil der Einzelrichterin der 13. Zivilkammer des
Landgerichts Düsseldorf un-ter Zurückweisung des
weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert und insgesamt
wie folgt neu gefasst:

Unter Abweisung der weitergehenden Klage wird der Beklagte
verurteilt, an die Klägerin 2.128,89 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %
über dem Basiszinssatz seit dem 8.1.2004 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 88 %, der
Beklagte

zu 12 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

Die zulässige Berufung hat in der Sache überwiegend Erfolg. Die Klage ist nur in Höhe von 2.128,89 € nebst Zinsen begründet. In Höhe weiterer 15.442,05 € steht der Klägerin aus abgetretenem Recht des Zeugen Dr. B. weder ein Anspruch aus berechtigter noch aus unberechtigter GoA gemäß §§ 547 Abs. 2 a.F., 670, 683, 684, 812 BGB zu. Das beruht auf folgenden Erwägungen:

Nach der Rechtsprechung des Senats (ZMR 1993, 115) darf der Mieter, falls die Voraussetzungen des § 538 Abs. 2 a.F. BGB – wie hier nach den insoweit zutreffenden Ausführungen des Landgerichts - nicht vorliegen, wegen seiner sonstigen Verwendungen (nur um diese geht es hier) auf die Vorschrift des § 547 Abs. 2 a.F. BGB zurückgreifen. Dies findet seinen guten Sinn darin, dass ein Mieter wegen seiner sonstigen Verwendungen auf die Mietsache nicht schlechter gestellt werden darf als jeder Dritte. Sonst würde der Vermieter in Abweichung von den allgemeinen Rechtsgrundsätzen auf Kosten des Mieters begünstigt. Dies entspricht auch der Intention des Gesetzgebers (vgl. Mugdan: Die gesamten Materialien zum BGB für das Deutsche Reich, Besonderer Teil II, S. 219 sowie Motive zu dem Entwurf eines BGB, Bd. II, S. 393).

Nach § 547 Abs. 2 a.F. BGB bestimmt sich die Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz sonstiger Verwendungen nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 670). Voraussetzung für einen Ersatzanspruch wegen sonstiger Verwendungen aus berechtigter Geschäftsführung ist danach, dass der Zeuge Dr. B. mit Fremdgeschäftsführerwillen, d.h. zumindest auch für den Vermieter und um der Sache willen, tätig geworden ist und die Baumaßnahmen dem wirklichen

oder mutmaßlichen Willen des Beklagten entsprochen haben oder von ihm nachträglich genehmigt worden sind (BGH, NZM 1999, 19; Staudinger-Emmerich, BGB, 13. Bearb. 1995, § 547 Rdnrn. 31, 32f.; Wolf-Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- u. Leasingrechts, 7. Aufl., Rdnrn. 1240ff.).

Die Vorschrift des § 683 BGB will den Geschäftsherrn wirksam vor aufdringlicher Geschäftsbesorgung schützen. Sie erfordert deshalb eine Nachprüfung, ob die konkrete, nach Art und Umfang geplante Maßnahme dem Interesse und seinem Willen objektiv entsprochen hat (BGH, LM Nr. 3 zu § 683 BGB). War das nicht der Fall, hat der Geschäftsführer selbst dann keinen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen, wenn er schuldlos Interesse und Wille des Geschäftsherrn falsch beurteilt hat. Das Risiko liegt insofern beim Geschäftsführer. Erst in der Wahl der Mittel der Geschäftsführung ist er freier gestellt, da er, wenn die Übernahme der Geschäftsführung berechtigt war, gemäß § 670 BGB die Aufwendungen so machen kann, wie er sie nach den Umständen der Geschäftsführung für erforderlich halten darf. Demgegenüber gilt für die vorrangige Frage nach der Übernahme der Geschäftsführung ausschließlich der Maßstab des § 683 BGB, der gerade nicht auf das Ermessen des Geschäftsführers abstellt (BGH, a.a.O.).

Hieran gemessen hat das Landgericht die Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung nur in Bezug auf die Rechnungen der Firma R. im Ergebnis zutreffend bejaht. Das Landgericht hat angenommen, dass die Beauftragung u.a. der Firma R. zum damaligen Zeitpunkt dem Interesse und dem Willen des Beklagten entsprochen hätte. Es hat dies zum einen daraus abgeleitet, dass die Arbeiten zur Fertigstellung der Praxisräume notwendig gewesen seien. Zum anderen hat es den mutmaßlichen Willen des Beklagten daraus gefolgert, dieser habe sich wegen der ausgeführten Arbeiten dem Zeugen Dr. B.

gegenüber nicht geäußert, wer den Auftrag erteilen und wem Aufträge erteilt werden sollten. Ergänzend hat es auf die Ausführungen des Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 17.2.2006 verwiesen (GA 361), in der dieser persönlich erklärt habe, alle "aktuellen Wasserschäden" hätten beseitigt werden sollen. Es liege – so die Kammer - auf der Hand, dass dies dem Willen des Beklagten entsprochen habe, weil dieser als Vermieter verpflichtet gewesen sei, die Räume wieder in einen zum Betrieb einer Zahnarztpraxis geeigneten Zustand zu versetzen.

Der Senat geht hinsichtlich der Arbeiten der Firma R. aus den angeführten Gründen der angefochtenen Entscheidung davon aus, dass die Beauftragung dieser Firma durch den Zeugen Dr. B. dem mutmaßlichen Willen des Beklagten entsprach. Der Senat verweist nur ergänzend darauf, dass bei der gebotenen objektiven Betrachtungsweise der mutmaßliche Wille des Beklagten zum einen insbesondere daraus abgeleitet werden kann, dass er – hierauf hat bereits das Landgericht hingewiesen – selbst keine Aufträge zur Beseitigung des Wasserschadens erteilt hat und zudem im Mai 2001 das Objekt ohne Hausverwaltung war (Schriftsatz der Beklagtenvertreter vom 12.2.2002, GA 25 im Verfahren 37 C 17901/01 AG Düsseldorf), so dass die Beseitigung des Anfang Mai 2001 aufgetretenen Wasserschadens zumindest in dieser Zeit allein in den Händen des Zeugen Dr. B. lag und es insoweit Aufgabe des Beklagten gewesen wäre, für die notwendigen Instandsetzungsarbeiten klare Vorgaben zu machen. Wie der vorgelegten Korrespondenz zu entnehmen ist, ist der Beklagte nicht einmal gegenüber der Firma T. als Auftraggeber aufgetreten. Entgegen der Auffassung des Beklagten war es nicht Aufgabe des Zeugen Dr. B. sich mit der neuen Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft in Verbindung zu setzen, sondern den Beklagten traf gegenüber dem Zeugen die mietvertragliche Pflicht, die Arbeiten ausführen zu lassen und ggf. über die von ihm einzubeziehende Hausverwaltung zu koordinieren. Zu den Rechnungen im Einzelnen:

1. Rechnungen R.

Ersatz der Aufwendungen des Zeugen Dr. B. für die Beauftragung der Firma R. in Höhe von insgesamt 1.106,31 € (GA 18) kann die Klägerin aus abgetretenem Recht i.V.m. §§ 683, 670 BGB verlangen. Der Senat geht mit dem Landgericht davon aus, dass die Ausführung der in Rechnung gestellten Arbeiten insoweit dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Beklagten entsprach. Zwar lässt sich dem Ergebnis der Beweisaufnahme entgegen der Annahme der Kammer nicht entnehmen, dass die abgerechneten Arbeiten sämtlich für die ordnungsgemäße Instandsetzung der Praxisräume nach den Wasserschäden erforderlich waren. Dies folgt bereits aus der Aussage des Zeugen R., der hinsichtlich der Arbeiten an den Steigleitungen und den Arbeiten, die durch den Wasserschaden erforderlich wurden, differenziert hat (GA 454). Der Beklagte hat jedoch zu den Arbeiten zumindest konkludent sein Einverständnis erteilt. Der Zeuge Dr. B. hat hierzu bekundet, er habe dem Beklagten das Schreiben der Firma R. vom 8.5.2001 (GA 346), in dem diese auf den notwendigen Austausch der Steigleitung und die entstehenden Kosten hingewiesen hat, zugeleitet. Wenn der Beklagte, was den Umständen nach von ihm zu erwarten war, hierauf nicht reagiert, hat er bei der gebotenen objektiven Betrachtungsweise durch sein Schweigen zum Ausdruck gebracht, dass er mit der Beauftragung der Firma R. einverstanden war. Da die Beauftragung auch vor dem 6.7.2001 erfolgt ist (GA 54), steht dem Zeugen Dr. B. ein Aufwendungsersatz nach § 670 BGB zu. Soweit es die übrigen Rechnungen betrifft, ist nach den Aussagen der Zeugen Dr. B. und R. davon auszugehen, dass diese Arbeiten durch den Wasserschaden veranlasst und – unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Ausführung - durch das ursprünglich erteilte Einverständnis des Beklagten gedeckt waren.

8

9

10

11

2. Rechnung F. vom 29.8.2001 (GA 61)

Ein Aufwendungsersatzanspruch steht der Klägerin gegen den Beklagten nicht gemäß §§ 398, 683, 670 BGB zu. Ihrem zeitlichen Ablauf nach können die Arbeiten erst nach Ausführung der Installationsarbeiten in Auftrag gegeben worden sein. Zu diesem Zeitpunkt lag dem Zeugen Dr. B. aber das Schreiben des Beklagten vom 6.7.2001 vor, in dem dieser dem Zeugen jegliche Auftragsvergabe ohne Hinzuziehung der Hausverwaltung untersagte. Auch wenn den Beklagten gemäß § 536 a.F. BGB die Pflicht zur Wiederherstellung eines gebrauchstauglichen Zustands der Mietsache traf, durfte der Kläger sich – ohne den Beklagten insoweit in Verzug zu setzen – nicht einseitig über den entgegenstehenden Willen des Beklagten hinwegsetzen. Dieser ist – sofern wie hier kein Fall des § 679 BGB vorliegt – grundsätzlich auch dann zu beachten, wenn er unvernünftig ist. 12

Ein danach allein noch in Betracht kommender Anspruch aus einer unberechtigten Geschäftsführung gemäß den §§ 547 Abs. 2 a.F., 684, 812 BGB scheitert daran, dass die Klägerin eine Bereicherung des Beklagten nicht schlüssig dargelegt hat. Diese bemisst sich nämlich nicht nach den für die Durchführung der Arbeiten entstandenen Kosten, sondern danach, ob durch die Verwendung eine Wertsteigerung der Mietsache eingetreten ist. Hierfür fehlt es an nachvollziehbaren Ausführungen. Auch die von dem Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat angesprochene Minderung bzw. deren Ersparnis rechtfertigt keine hiervon abweichende Beurteilung. 13

3. Rechnungen der Firmen T. und R. 14

Auch diese Arbeiten sind ersichtlich (z.B. GA 253: Aufstellung des Zeugen Dr. B: 15.8.2001: T. bestellt) erst nach Vorliegen des Schreibens des Beklagten vom 6.7.2001 in Auftrag gegeben worden und aus den vorstehend unter 2) dargelegten Gründen nicht erstattungsfähig. 15

4. Rechnungen M. + K. 16

Ersatz der Rechnungen M. + K. kann die Klägerin weder gemäß §§ 398, 683, 670 BGB noch gemäß §§ 398, 684, 812 BGB verlangen. Soweit das Landgericht Aufwendungsersatz in voller Höhe zuerkannt hat, ist seine Begründung widersprüchlich. Das Landgericht hat einerseits eine unberechtigte Geschäftsführung angenommen, andererseits hat es den Aufwendungsersatzanspruch damit begründet, die Arbeiten hätten dem Willen des Beklagten entsprochen. Beides schließt sich aus. Zutreffend ist lediglich die Feststellung der Kammer, dass die Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung nicht vorliegen. Angesichts des in seinem Schreiben vom 6.7.2001 objektiv zum Ausdruck gekommenen, der Beauftragung eines anderen Handwerkers als der Fa. T. entgegenstehenden Willens, fehlte der Beauftragung der Firma M. + K. ohne erneute Inverzugsetzung des Beklagten die rechtfertigende Grundlage, ohne dass es darauf ankommt, ob die Arbeiten ihm nützlich waren oder nicht. Dass der Beklagte zur Ausführung der Arbeiten gegenüber dem Zeugen Dr. B. gemäß § 536 BGB verpflichtet war, ändert hieran ebenso wenig wie das vorhergehende Einverständnis mit der Beauftragung der Firma T. Der wirkliche oder mutmaßliche Wille des Geschäftsherrn im Sinne des § 683 BGB muss gerade darauf gerichtet sein, dass der Geschäftsführer das Geschäft für den Geschäftsherrn zu besorgen übernimmt. Es genügt nicht, dass das wirkliche oder mutmaßliche Einverständnis lediglich darauf hinausläuft, dass dem zu erlangenden eigenen Vorteil zugestimmt wird (BGH, a.a.O.). Darauf, ob der Beklagte bei Fortsetzung der Arbeiten durch die Fa. T. in gleicher Höhe zum Aufwendungsersatz verpflichtet gewesen wäre, kommt es nicht an. 17

Dem Zeugen B. kann danach allenfalls ein Bereicherungsanspruch aus § 812 BGB zustehen, der – wie ausgeführt – aber nicht auf Ersatz der tatsächlichen Baukosten, sondern nur auf Ausgleich der tatsächlichen Wertsteigerung gerichtet ist. Der Grundsatz von Treu und Glauben ändert hieran nichts. Eine Wertsteigerung hat die Klägerin aber nicht substantiiert. Zur Minderung gilt das vorstehend unter Ziffer 2 Gesagte.	
5. A-Konto-Zahlung an die Fa. M. über 2 x 10.000,00 DM = 10.225,84 €	19
Auch insoweit kann die Klägerin aus den vorstehend dargelegten Gründen keinen Aufwendungsersatz aus abgetretenem Recht verlangen.	20
6.	21
Aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung, denen der Senat sich anschließt, kann die Klägerin aus abgetretenem Recht des Zeugen Dr. B. für dessen eigene Arbeitsleistungen von dem Beklagten einen Betrag von 2000 DM = 1.022,58 € verlangen. Rechtserhebliches hierzu ist dem Vorbringen der Berufung nicht zu entnehmen.	22
7.	23
Dem sich danach ergebenden Anspruch von insgesamt 2.128,89 € (= 1.022,58 € + 1.106,31 €) kann der Beklagte nach den zutreffenden Ausführungen des Landgerichts, die der Senat sich zu eigen macht, nicht entgegenhalten, wegen der verspäteten Rechnungsvorlage sei ihm eine Geltendmachung gegenüber der Gebäudehaftpflichtversicherung nicht möglich gewesen. Nur ergänzend verweist der Senat darauf, dass jegliches Vorbringen des Beklagten dazu fehlt, dass die streitgegenständlichen Rechnungen von der abgeschlossenen Gebäudehaftpflichtversicherung erfasst werden bzw. dass die Versicherung bei rechtzeitiger Geltendmachung einen höheren Vergleichsbetrag an die Gemeinschaft gezahlt hätte.	24
Die Forderungen sind auch nicht verwirkt. Konkrete Anhaltspunkte für seine Annahme, er habe sich darauf einrichten können und auch tatsächlich darauf eingerichtet, dass die Klägerin nach mehr als zwei Jahren noch Forderungen aus dem Wassereinbruch gegen ihn erheben werde, sind seinem Vortrag nicht zu entnehmen.	25
8.	26
Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288 BGB.	27
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO.	28
Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.	29
<u>Streitwert</u> : 17.570,94 €	30