

Verkündet lt. Protokoll
am 9. November 1955
Wüst, Obersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Paul W [REDACTED], A [REDACTED], J [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. die Witwe Gertrud B [REDACTED], geb. F [REDACTED], W [REDACTED],
2. den Studenten Ewald B [REDACTED], ebenda,
3. den Postinspektoranwärter Alfred B [REDACTED], ebenda,
4. die Maria B [REDACTED], ebenda,
5. die Hilde B [REDACTED], ebenda,
6. den minderjährigen Clemens B [REDACTED], ebenda, gesetzlich
vertreten durch die Beklagte zu 1,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 26. Oktober 1955 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Schmidt, der Bundesrichter Raske, Johannsen, Scheffler und Wüstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird - unter Zurückweisung seiner Revision im übrigen - das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 4. Februar 1955 teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 4. August 1954 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts in Aachen wird zurückgewiesen.

Auf die Anschlußberufung der Beklagten wird
- unter Zurückweisung der weitergehenden Anschluß-
berufung - dieses Urteil teilweise abgeändert.
Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verur-
teilt, an den Kläger 10.800,-- DM nebst 4 % Zinsen
seit dem 10. Oktober 1950 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden zu 5/7
dem Kläger und zu 2/7 den Beklagten auferlegt.
Die übrigen Kosten des Rechtsstreits werden gegen-
einander aufgehoben.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger begann im Herbst 1948 auf dem etwa 24 Morgen großen Grundbesitz der früher mit ihm befreundeten Beklagten in deren Einverständnis ein massives Wohnhaus zu errichten. Die Kaufverhandlungen zerschlugen sich und der Kläger stellte, nachdem er seiner Darstellung nach 34.500,-- DM für den Bau aufgewandt und das Haus zu 3/4 fertiggestellt hatte, im Jahre 1950 den Bau ein.

Der Kläger verlangt Wertersatz in Höhe von 21.000,-- DM.

Die Beklagten bestreiten eine Ersatzpflicht. Sie machen geltend, der unfertige Bau sei für ihren landwirtschaftlichen Betrieb ohne jeden Wert. Das zur Fertigstellung notwendige Geld stehe ihnen nicht zur Verfügung. Der unvollendete Bau sei auch mangels einer Zufahrt zur Ortsstraße unverkäuflich. Sie, die Beklagten, seien daher nicht ungerechtfertigt bereichert.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 21.000,-- DM zu verurteilen.

Das Landgericht hat seine Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers ist das Urteil aufgehoben und der Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt worden, soweit er auf ungerechtfertigte Bereicherung gestützt ist. Wegen der Höhe der Klageforderung ist die Sache zur Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen worden. Dieses Grundurteil ist rechtskräftig.

In dem Verfahren über den Betrag des Bereicherungsanspruchs hat das Landgericht die Beklagten zur Zahlung von 12.300,-- DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit, das ist seit dem 10. Oktober 1950, verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Mit der Berufung gegen dieses Urteil hat



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

der Kläger beantragt, die Beklagten zur Zahlung des über die zuerkannten 12.300,-- DM hinausgehenden, ihm aberkannten weiteren Betrages von 8.700,-- DM zu verurteilen. Die Beklagten haben im Wege der Anschlußberufung beantragt, die Klage in vollem Umfang abzuweisen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Es hat unter Zurückweisung der weitergehenden Anschlußberufung der Beklagten das Urteil des Landgerichts teilweise abgeändert und dahin neu gefaßt:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 7.000,-- DM nebst 4 % Zinsen seit 10. Oktober 1950 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Mit der Revision beantragt der Kläger, das Berufungsurteil zu ändern und nach seinen Anträgen in der Berufungsinstanz zu erkennen.

Die Beklagten bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nur zum Teil begründet.

I. Die auf § 819 BGB gestützte Rüge der Revision greift nicht durch. Selbst wenn die Beklagten schon während der Ausführung des Baues Kenntnis davon gehabt haben sollten, daß mit dem Einbau des jeweiligen Baustoffes das Eigentum auf sie überging, so würde sich daraus nicht ergeben, daß sie dem Kläger auf den Wert des Baustoffes haften. Die Kenntnis bewirkt zwar, daß der Bereicherte sich von ihrem Eintritt an nicht mehr auf den Wegfall der Bereicherung berufen kann, sie ist aber auf den Umfang des Bereicherungsanspruchs im übrigen ohne Einfluß. Für dessen Bemessung ist stets der Geldwert des Vorteils maßgebend, den der Grundstückseigentümer erlangt hat.

II. Der Revision kann auch insoweit nicht zugestimmt werden, als sie sich dagegen wendet, daß das Berufungsgericht seiner Wertberechnung den Ertragswert des Baues zugrunde gelegt hat. Hätte allerdings der Berufungsrichter angenommen, daß es nicht auf den Verkehrswert des Rohbaues ankäme, so könnte darin eine Verkennung des Rechtsbegriffs "Wert" liegen. Entgegen der Annahme der Revision ist aber das Berufungsgericht nicht davon ausgegangen, daß der Verkehrswert nicht maßgebend sei. Es führt vielmehr (Seite 9 der Urteilsausfertigung) aus, es sei den Darlegungen des Klägers (nicht der Beklagten) zu folgen, daß der Ausgleich sich nach dem objektiven Wert des Erlangten zu richten habe und daß der gemeine Verkehrswert allein maßgebend sei, und es legt dann weiter dar, daß im allgemeinen der objektive Verkehrswert in Gestalt des Verkaufswerts zu ermitteln sei. Wenn es dann gleichwohl den Ertragswert zugrunde gelegt hat, so hat es den Grund hierfür den besonderen Umständen des vorliegenden Falles entnommen. Es hat ausgeführt, daß sich ein Verkaufswert einmal deswegen nicht ermitteln lasse, weil das Haus unfertig sei, zweitens habe es keine abgeschlossenen Wohnungen, was dem Wert des Hauses abträglich sei, und schließlich werde der Verkehrswert des Hauses noch dadurch beeinträchtigt, daß es nicht an einem öffentlichen Weg liege, seine Verbindung zur Ortsstraße vielmehr nur über weiteren Grundbesitz der Beklagten finde. Diesen Erwägungen, die zum größten Teil auf tatsächlichem Gebiet liegen und insoweit nicht nachprüfbar sind, ist im Ergebnis zuzustimmen. Es beruht weder auf einer Verkennung des Wertbegriffs noch verstößt es gegen einen Erfahrungssatz, wenn das Berufungsgericht zu der Feststellung gelangt, daß angesichts der Besonderheit des Falles ein Verkaufswert nicht gegeben sei und daß daher der Umfang der Bereicherung nur festgestellt werden könne, wenn der Ertragswert zugrunde gelegt werde.

Daß das Berufungsgericht Behauptungen des Klägers übersehen habe, ist nicht ersichtlich. Es brauchte insbesondere nicht auf die Behauptungen des Klägers einzugehen, daß bei anderen Bauten gleicher Art höhere Preise erzielt worden seien. Entscheidend ist, ob angesichts der dargelegten besonderen Umstände überhaupt von einem Verkaufswert die Rede sein konnte. Wird dies - wie das Berufungsgericht es getan hat - verneint, so ist für einen Vergleich mit anderen Verkaufswerten kein Raum.

III. Das Berufungsgericht hat von dem von ihm auf 10.800,-- DM errechneten Ertragswert 3.8000,-- DM abgesetzt. Es hat hierzu ausgeführt:

Bei der Bewertung (nämlich auf 10.800,-- DM) sei noch nicht berücksichtigt, daß die Nichtabgeschlossenheit der Wohnungen eine jeweilige Vermietung des Objekts erschwere und der Mangel eines ungehinderten Zugangs zur Straße den wirtschaftlichen Wert des Erlangten weiterhin einschränke. Das Gutachten der Kreissparkasse M. bewerte schon den ersteren Umstand mit 3.050,-- DM. Jedenfalls erscheine als Wertminderung, nehme man noch den mangelnden Zuweg zur Straße hinzu, eine gewisse Erhöhung dieses Betrages gerechtfertigt. Ein Gesamtabzug von 3.800,-- DM sei angemessen. Der Abzug sei bei der Errechnung des Wertes der Bereicherung auch ohne einen entsprechenden Einwand der Beklagten zu berücksichtigen. Denn nach der allgemein anerkannten Saldotheorie kürzten diese Wertminderungen die Bereicherung ohne weiteres.

An diesen Ausführungen ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht es für zulässig hält, Wertminderungen auch ohne einen entsprechenden Einwand des Bereicherten zu berücksichtigen, sofern nur die in Frage kommenden Tatsachen feststehen.

Rechtlich verfehlt sind aber die Erwägungen, aus denen heraus das Berufungsgericht die Abzüge für berechtigt hält.

Was zunächst den Abzug anlangt, den das Berufungsgericht mit Rücksicht darauf gemacht hat, daß die Wohnungen nicht abschließbar seien, so läuft dies in Wahrheit auf eine doppelte Berücksichtigung dieses - vielleicht - den Ertrag mindernden Umstandes hinaus. Der Abzug wäre dann gerechtfertigt, wenn der Sachverständige Berres, dessen Gutachten das Berufungsgericht in erster Linie zugrundegelegt hat, davon ausgegangen wäre, daß nach Fertigstellung des Hauses abgeschlossene Wohnungen vorhanden sein würden. Es fehlt aber nicht nur an einem Anhaltspunkt dafür, daß der Sachverständige hier geirrt haben sollte; die Beklagten selbst haben, obwohl sie sich mit dem Gutachten auseinandergesetzt haben, keine Behauptung nach dieser Richtung aufgestellt und sie haben daher auch, worauf das Berufungsgericht hinweist, keinen Abzug wegen eines solchen Irrtums gemacht. Schließlich hat auch das Berufungsgericht keine Feststellungen in dieser Richtung getroffen und seine Erwägungen zu diesem Abzug ergeben auch nicht, daß es einen Irrtum als vorliegend angenommen hat. Sie beruhen vielmehr allein darauf, daß es übersehen hat, daß - wenn überhaupt die Nichtabgeschlossenheit der Wohnungen ihre Vermietung erschweren sollte - dies bereits in den vom Sachverständigen gefundenen Werten berücksichtigt ist, der seiner Berechnung des Ertragswerts - wie er sogar noch ausdrücklich hervorhebt - die "dauernd erzielbaren Mieten" zugrunde gelegt hat.

Ein Abzug wegen des mangelnden Zuwegs zur Straße ist ebenfalls unberechtigt. Auch hier gelten die oben gemachten Ausführungen entsprechend. Weiter kann aber dann, wenn man davon absieht, der Bewertung der Bereicherung den Verkaufswert des Baues zugrunde zu legen, und nur darauf abstellt, welchen Ertrag der Bau den Eigentümern bringt, von diesem Ertragswert nicht noch ein den Verkaufswert vielleicht etwas mindernder Umstand (hier der mangelnde Zugang) in Abzug gebracht werden. Dieser Abzug verbietet sich schließlich auch aus der Erwägung heraus,

daß der Bau nicht - wie das Berufungsgericht annimmt - auf fremdem Grund und Boden steht und ihm eine eigentümlich zugehörige Wegeverbindung fehlt, sondern daß das Gebäude Eigentum der Beklagten, also der Grundstückseigentümer, ist. Diese können also, ohne daß der Ertrag aus dem Haus sich mindert, den Zugang ohne weiteres gewähren. Der Mangel eines Zugangs entsteht also erst bei einer Veräußerung des Hauses durch die Beklagten. Er würde dann vielleicht den Kaufpreis verringern. Da aber der Verkaufswert der Berechnung des Oberlandesgerichts nicht zugrunde liegt, kann der Umstand, daß es "an einem Zuweg" mangelt, nicht ins Gewicht fallen.

Da der Abzug somit unberechtigt ist, erhöht sich der Betrag, zu dessen Zahlung die Beklagten zu verurteilen sind, auf 10.800,-DM.

IV. Die Kostenentscheidung beruht auf dem § 92 ZPO.

Schmidt

Scheffler

Raske

Wüstenberg

Johannsen