

VIII ZR 156/61

Verkündet am 23. Januar 1963
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2229 034

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

In dem Rechtsstreit

des Bäckermeisters Erich F [REDACTED] in Wi [REDACTED]-Bi [REDACTED],
Lü [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kaufmann Fritz W e [REDACTED] in H [REDACTED], E [REDACTED]
R [REDACTED]-Straße [REDACTED],

2. Frau Lina B [REDACTED] in Wi [REDACTED]-Bi [REDACTED], D [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 1962 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundes-
richter Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt
am Main vom 28. April 1961 aufgehoben, soweit die
Klage gegen die Beklagte zu 2 abgewiesen ist; in
diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhand-
lung und Entscheidung - auch über die Kosten der
Revision, - soweit über sie nachstehend nicht entschie-
den ist - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Im übrigen wird die Revision des Klägers zurückge-
wiesen.

Von den Kosten der Revision trägt der Kläger die
Hälfte der Gerichtskosten, ferner die dem Beklagten
zu 1 erwachsenen außergerichtlichen Kosten und die
Hälfte seiner eigenen außergerichtlichen Kosten.

Von Rechts wegen

Tenor berichtigt
durch Beschluß vom
6. Februar 1963.

Tatbestand:

Der Kläger klagt aus abgetretenem Recht des Kaufmanns St[REDACTED].

Der Diplomingenieur Dr. W[REDACTED] war Eigentümer des Industriegeländes Wi[REDACTED]-Bi[REDACTED], D[REDACTED] Straße [REDACTED]. Durch Vertrag vom 19. Oktober 1945 (geändert am 9. und 11. Juni 1949) verpachtete er das ganze Gelände an die M[REDACTED]-GmbH bis Ende 1979. Gesellschafter dieser Gesellschaft waren bis Dezember 1948 Dr. W[REDACTED] und der Beklagte zu 1, dann der Beklagte zu 1 allein. Am 15. Mai 1950 schloß Dr. W[REDACTED] mit St[REDACTED] einen privatschriftlichen Kaufvertrag über einen Teil des Industriegeländes. Durch schriftlichen "Pachtvertrag" vom 22. Mai 1950 pachtete St[REDACTED] von der M[REDACTED]-GmbH einen Teil des Geländes mit "massivem Gebäude" "zum Zweck der Errichtung eines selbständigen Handelsunternehmens" (Käsegroßhandlung). Nach Ziffer 2 des Vertrages "sollte in dem Gebäude eine Wohnung, Büros und Lager untergebracht werden". Nach Ziffer 4 "gingen die Instandsetzungskosten des Gebäudes zu Lasten des Pächters". Nach Ziffer 5 "begann der Pachtvertrag am 1. Juli 1950 und endete mit dem 31. Dezember 1979". St[REDACTED] baute mit einem Kostenaufwand von angeblich 23 500 DM das Gebäude für seine Zwecke aus. Da er mit der Pacht (monatlich 150 DM für das Gebäude und 148 DM für die unbebaute Fläche) in Rückstand kam, erwirkte die M[REDACTED]-GmbH gegen ihn am 13. November 1951 ein Räumungsurteil. St[REDACTED] räumte das unbebaute Gelände, verblieb jedoch weiter im Gebäude. Die M[REDACTED] GmbH, die ihrerseits Dr. W[REDACTED] gegenüber mit der Pachtzahlung säumig geworden war, wurde durch Urteil vom 17. Oktober 1952 zur Räumung verurteilt. St[REDACTED] zahlte nunmehr für die Benutzung des Gebäudes monatlich 150 DM an Dr. W[REDACTED]. Dieser veräußerte 1954 durch getrennte Verträge den ganzen

- 3 -

Geländekomplex zu je 1/2 Miteigentumsanteil an den Beklagten zu 1 und die Beklagte zu 2, seine Schwester. Die M [REDACTED] GmbH trat ihre Rechte aus dem Räumungsurteil gegen St [REDACTED] an Dr. W [REDACTED] ab, der auch eine vollstreckbare Ausfertigung des Urteils erhielt. Der Titel wurde dann auf die Beklagten umgeschrieben; diese zwangen Ende 1954 St [REDACTED] zur Räumung auch des Gebäudes.

In einer Urkunde vom 27. Februar 1959 trat St [REDACTED] seine Ansprüche an den Kläger ab. Die Urkunde lautet auszugsweise:

"Hierdurch trete ich ... meine Ansprüche aus dem auf Grund des Unterpachtvertrags vom 22. Mai 1950 begründeten Pachtverhältnis gegen (den Beklagten zu 1) und die Beklagte zu 2) ~~(an den Kläger)~~ ab.

Es handelt sich bei diesen Ansprüchen um die Forderungen, die mir dadurch gegen den Generalpächter und damit letztlich gegen die beiden vorgenannten Schuldner entstanden sind, daß ich bezüglich der Pachtsache nicht nur Instandsetzungskosten im Sinne von Ziff.4 des Vertrages vom 22. Mai 1950 aufgewendet, sondern ein vollständiges Gebäude auf den bestehenden Ruinen errichtet habe. Die Kosten hierfür betragen laut vorliegenden Belegen ca. 23 500 DM ..."

Der Kläger hat einen Teilbetrag von 4000 DM eingeklagt und, nachdem (teilweise) seine Aktivlegitimation bemängelt wurde, im Rechtsstreit eine weitere Abtretungserklärung St [REDACTED] vom 9. Januar 1960 folgenden Wortlauts (auszugsweise) vorgelegt:

"... Die von mir am 27. Februar 1959 an (den Kläger) abgetretene Forderung umfaßt alle Ansprüche, die ich wegen und im Zusammenhang mit den von mir auf dem Grundstück ... gemachten Aufwendungen gegen den damaligen Grundstückseigentümer Dr. W [REDACTED] bzw. gegen die M [REDACTED] GmbH bzw. (den Beklagten zu 1) bzw. (die Beklagte zu 2) hatte und habe ..."



Die Beklagten haben bezüglich des die Klageforderung übersteigenden Restes der angeblichen Gesamtforderung negative Feststellungswiderklage erhoben. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben; das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Verurteilung der Beklagten und Abweisung der Widerklage. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Der Kläger hatte bereits im ersten Rechtszug (Schriftsatz vom 24. Mai 1960, Bl.224 f GA) vorgetragen, St. habe das Pachtgelände nicht auf Grund des Unterpachtvertrages vom 22. Mai 1950 von der M., sondern schon vor Beginn des Unterpachtverhältnisses von dem Eigentümer Dr. W. selbst überlassen bekommen. Dieser habe St. nämlich versprochen, ihm den Grundstücksteil mit dem Gebäude zu verkaufen, worauf sich auch Ziffer 4 des privatschriftlichen Kaufvertrages vom 15. Mai 1950 beziehe. Dr. W. habe ihm mit Rücksicht auf den künftigen Erwerb den Ausbau gestattet und St. habe damit sofort begonnen, nachdem ihm am 1. Juni 1950 die behördliche Bauerlaubnis erteilt worden sei (Schriftsatz vom 15. März 1960, Bl.197 ff GA).

Im zweiten Rechtszuge hat der Kläger geltend gemacht (S.8 UA), die Bauarbeiten seien bereits im Jahre 1948 begonnen worden und beim Abschluß des Unterpachtvertrages längst beendet gewesen.

Das Berufungsgericht hat die Klageforderung getrennt nach den in Frage kommenden Anspruchsgrundlagen (§§ 826, 547, 996, 999, 951, 822 BGB) erörtert. Zum Anspruch aus § 996 BGB führt es aus, das Landgericht habe unter Berücksichtigung des ihm unterbreiteten Sachverhalts zu Recht einen solchen Anspruch verneint, da Stegmann rechtmäßiger Besitzer des Gebäudes gewesen sei und schon aus diesem Grunde § 996 BGB nicht Platz greife. Das gelte auch, falls der frühere Eigentümer Dr. W. das Gebäude St. vor Abschluß des Unterpachtvertrages mit dem Versprechen überlassen habe, es ihm zu verkaufen. Soweit der Kläger auf Grund seines neuen Sachvortrages Ersatz der vor Abschluß des Unterpachtvertrages gemachten Verwendungen verlange, handele es sich um eine Klagänderung, da Gegenstand der Klage im ersten Rechtszuge Arbeiten nach Abschluß des Unterpachtvertrages gewesen seien. Diese Klagänderung sei mangels Einwilligung der Beklagten und mangels Sachdienlichkeit nicht zuzulassen. Auch bei Zulassung der Klagänderung könne die Klage keinen Erfolg haben; denn die Behauptung des Klägers, die Arbeiten seien vor Abschluß des Unterpachtvertrages bereits ausgeführt gewesen, sei durch die überreichten Rechnungen widerlegt. Im übrigen sei nicht entscheidend der Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten, sondern der Zeitpunkt ihrer Bezahlung.

Die Revision rügt, zu Unrecht habe das Berufungsgericht in dem neuen Sachvortrag eine Klagänderung gesehen; es handle sich lediglich um einen Fall des § 268 Ziff. 1 ZPO. Die für eine Sachabweisung gegebene Hilfsbegründung sei als solche unbeachtlich, aber auch in sich rechtsfehlerhaft und verletze, soweit sie Fest-

stellungen ohne Rücksicht auf angebotenen Zeugenbeweis treffe, § 286 ZPO. Der Revisionsangriff hat keinen Erfolg.

Im Laufe des ersten Rechtszuges hat sich der Schwerpunkt der Klagebegründung verlagert, was sich in den beiden Abtretungserklärungen St. [REDACTED] widerspiegelt. Während die Abtretungserklärung vom 27. Februar 1959 als Gegenstand der Abtretung Ansprüche aus dem Unterpachtverhältnis bezeichnet und ausdrücklich auf den Unterpachtvertrag vom 22. Mai 1950 Bezug nimmt, bezieht die Abtretungserklärung vom 9. Januar 1960 alle Ansprüche "wegen und im Zusammenhang mit den Aufwendungen" ein und nennt als ursprünglichen Schuldner auch den früheren Eigentümer Dr. W. [REDACTED]. Dem folgen die tatsächlichen und rechtlichen Ausführungen des Klägers, der zum Ende des Rechtszuges vorwiegend (nicht auf den Unterpachtvertrag, sondern) darauf abstellt, daß er im Hinblick auf das Verkaufsversprechen Dr. W. [REDACTED] und auf Grund seiner Erlaubnis gebaut habe. Das Landgericht hat (S. 10 UA) das Vorliegen einer Klagänderung verneint. Die Beklagten haben dies im Berufungsrechtszuge nicht angegriffen, sie haben vielmehr lediglich beantragt (Schriftsatz vom 2. März 1961, Bl. 281 d. GA), das neue Vorbringen der Berufungsbegründung, die Arbeiten des St. [REDACTED] seien beim Abschluß des Unterpachtvertrages längst beendet gewesen, als verspätet zurückzuweisen. Das Berufungsgericht hat zu Recht aus dieser Erklärung gefolgert, daß die Beklagten nicht in eine Klagänderung einwilligen wollten (§ 264 ZPO). Zu Unrecht nimmt es jedoch an, der Kläger habe durch seinen Vortrag in der Berufungsbegründung die Klage im Sinne des § 264 ZPO geändert.

Da der Klagantrag derselbe geblieben ist, könnte die Klagänderung nur in einer Änderung des Klagegrundes gefunden werden. Eine solche ist nur gegeben, wenn statt des historischen Vorgangs, auf den der Anspruch zunächst gestützt war, ein anderer zur Klagbegründung eingeführt wird (Rosenberg, Lehrbuch des Deutschen Zivilprozeßrechts, 5. Aufl. § 100 I 1). Hier stützte der Kläger, jedenfalls zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung erster Instanz, die Klage darauf, daß St. [REDACTED], sei es auf Grund des Unterpachtvertrages mit der M. [REDACTED] GmbH, sei es auf Grund einer Vereinbarung mit Dr. W. [REDACTED] das Gebäude auf dem gepachteten Gelände umgebaut und dafür 23 500 DM aufgewandt habe. Wenn der Kläger in der ersten Instanz die Bauarbeiten ab Juni 1950 datierte, in der zweiten Instanz sie aber, weil er insoweit geirrt habe, zeitlich vorverlegte, so wurde dadurch die Identität des die Klageforderung begründenden Sachverhalts nicht berührt; vielmehr berichtigte der Kläger lediglich im Sinne des § 268 Ziff. 1 ZPO seine "tatsächlichen Anführungen". Dieses neue tatsächliche Vorbringen konnte das Berufungsgericht nur unter den Voraussetzungen des § 529 Abs. 2 ZPO zurückweisen, die es aber nicht festgestellt hat. Insoweit liegt ein Verfahrensfehler vor. Indessen bleibt dieser ohne Folgen, da das Berufungsgericht in seiner Hilferwägung auch das neue Vorbringen berücksichtigt hat.

Das Berufungsgericht hat mit der unrichtigen Beurteilung des neuen Vorbringens als Klagänderung die mit der Abtretungserklärung vom 9. Januar 1960 nicht zu vereinbarende und unrichtige Ansicht verknüpft, der Kläger habe in der ersten Instanz nur Ersatz der nach dem Abschluß des Unterpachtvertrages gemachten Verwendun-

dungen verlangt. Wenn es dann das vermeintlich erst im zweiten Rechtszuge gestellte Verlangen des Klägers auf Ersatz der vor dem Unterpachtvertrag gemachten Aufwendungen als Klagänderung bezeichnet, die nicht zugelassen werden könne, so könnte darin die Feststellung liegen, das Berufungsgericht könne aus verfahrensrechtlichen Gründen insoweit über diesen Anspruch nicht entscheiden, mithin eine Prozeßabweisung hinsichtlich der Klage auf Ersatz der vorvertraglichen Verwendungen. Im Falle einer Prozeßabweisung ist es aber, wie der Bundesgerichtshof wiederholt (Urteil vom 11. Juli 1951 - II ZR 118/50 - in BGHZ 3, 82, insoweit nicht veröffentlicht, ferner BGH NJW 54, 310, 311) entschieden hat, dem Revisionsgericht grundsätzlich verwehrt, das Berufungsurteil als Sachabweisung aufrecht zu erhalten; es hat vielmehr, auch wenn das Berufungsgericht "hilfsweise" eine Sachabweisung begründet hat, die erneute Sachprüfung dem Berufungsgericht zu überlassen, an das zurückzuverweisen ist. Der Grund für eine solche Verfahrensregelung liegt darin, daß es dem Revisionsgericht untersagt ist, auf die Revision das Urteil zu Lasten des Revisionsklägers abzuändern, was es tun würde, wenn es eine Prozeßabweisung durch eine Sachabweisung ersetzen würde.

In Wirklichkeit hat aber - und daran scheitert im Ergebnis der Revisionsangriff - das Berufungsgericht hier, trotz der insoweit mißverständlichen Entscheidungsgründe, einen Anspruch des Klägers nach § 996, 999 Abs. 2 BGB, auch soweit es sich um vorvertragliche Verwendungen handelt, nicht als unzulässig, sondern als unbegründet abgewiesen. Das Urteil behandelt den Verwendungsersatzanspruch unter II 2, 3a, b und c (UA S.13-15). Unter II 2 lehnt es einen solchen An-

spruch für den Fall, daß St. [REDACTED] auf Grund des Unterpachtvertrages gebaut habe, ab, weil er dann als berechtigter Besitzer die Verwendungen gemacht habe und damit ein Ersatzanspruch nach §§ 994 ff BGB entfalle. Unter II 3 bemerkt es einleitend, daß "auch bei Berücksichtigung des vom Kläger im zweiten Rechtszuge neu eingeführten Sachvortrages die Klage, soweit sie auf § 996 BGB gestützt werde, keinen Erfolg habe". Unter 3a stellt es sodann fest, daß auch in diesem Falle St. [REDACTED] als berechtigter Besitzer gehandelt habe, weil er auf Grund der mit Dr. W. [REDACTED] (angeblich) getroffenen Abrede zum Besitz berechtigt gewesen sei; die Abrede mit Dr. W. [REDACTED] enthalte die stillschweigende Vereinbarung, daß St. [REDACTED] auf eigenes Risiko baue. Das Klagevorbringen sei für einen Anspruch aus §§ 996, 999 Abs. 2 BGB deshalb nicht schlüssig. Darin liegt die Begründung für eine Sachabweisung des Anspruchs in vollem Umfang, gleichgültig, ob die Verwendungen vor oder nach dem Unterpachtvertrag gemacht waren. Dies hat das Berufungsgericht offenbar übersehen, als es anschließend unter 3b sich mit der vermeintlichen Klageänderung befaßte; diese Ausführungen sind zwar unrichtig, aber für den Bestand des Urteils unschädlich, weil das Urteil schon vorher die Sachabweisung begründet und damit klargestellt hatte, daß die von ihm vorgenommene Klagabweisung eine Sachabweisung ist. Daß das Berufungsurteil nur so gedeutet werden kann, beweist auch der drittletzte Absatz der Entscheidungsgründe.

II. Die sachliche Nachprüfung des Urteils ergibt:

1. Verwendungsersatzanspruch aus §§ 996, 999 BGB

Die Begründung des Berufungsgerichts, St. [REDACTED] sei zu der Zeit, als er die Bauarbeiten habe ausführen las-

sen, zum Besitz des Grundstücks berechtigt gewesen, trägt entgegen der Meinung der Revision die Verneinung eines Anspruchs aus §§ 996, 999 Abs.2 BGB. Der erkennende Senat hat in BGHZ 27,317 ff eingehend begründet, daß die §§ 987 ff BGB grundsätzlich nur Anwendung finden auf das Verhältnis zwischen Eigentümer und unrechtmäßigem Besitzer. Hieran wird festgehalten.

Der Senat hat allerdings in seiner Entscheidung BGHZ 34,122 ff den in BGHZ 27,317 ff ausgesprochenen Grundsatz, die §§ 987 ff BGB seien nur auf das Verhältnis zwischen Eigentümer und nichtberechtigtem Besitzer anzuwenden, für die §§ 994 ff BGB dahin konkretisiert, für die Gegenansprüche des Besitzers aus §§ 994 ff BGB sei nicht entscheidend, ob er im Zeitpunkt der Verwendungen berechtigter oder nichtberechtigter Besitzer gewesen sei; auch wenn er in diesem Zeitpunkt berechtigter Besitzer gewesen sei, habe er die Rechte aus §§ 994 ff BGB, falls nur später seine Berechtigung zum Besitz fortgefallen und er der Herausgabeklage des Eigentümers ausgesetzt sei. Diese Entscheidung hat Widerspruch gefunden (Raiser JZ 61,529; Münzel NJW 61,1377 ff; Beuthin JR 1962,255 ff; vgl. auch Schönfeld JZ 59,304). Der hier zu entscheidende wesentlich anders liegende Fall bietet keine Veranlassung, die Entscheidung zu überprüfen, und zu der an ihr geübten Kritik Stellung zu nehmen, weil hier - anders als in dem dort entschiedenen Fall - zwischen allen Beteiligten (St. - M. - Dr. W.) Einverständnis bestand, daß St. jeden- falls auf Grund des sein Besitzrecht begründenden Rechtsverhältnisses zur M. bzw. zu Dr. W. Ersatz seiner Aufwendungen nicht verlangen konnte. In einem solchen Fall kann dem bis dahin berechtigten Besitzer

keinesfalls ein Verwendungsersatzanspruch gemäß §§ 994 ff BGB dann erwachsen, wenn sein Besitzrecht endet.

Das Berufungsgericht hat demnach zu Recht Ansprüche des Klägers aus §§ 996, 999 Abs.2 BGB verneint.

2. Schadensersatzanspruch aus § 826 BGB

Das Berufungsgericht hat dazu festgestellt:

Am 15. Mai 1950, also eine Woche vor Abschluß des Pachtvertrages mit der GmbH vom 22. Mai 1950, hatte St. mit Dr. W. einen privatschriftlichen Kaufvertrag über ein etwa 2225 qm großes Teilstück des Industriegeländes geschlossen. Zwei Tage nach Abschluß des Pachtvertrages am 24. Mai 1950, traf der Beklagte zu 1 als Geschäftsführer der M. mit Dr. W. eine Nachtragsvereinbarung zu dem Pachtvertrag Dr. W./M. GmbH, in der es unter Ziffer 4 heißt:

"Der Pächter erklärt sich bereit, das im Vertrag des Grundstückseigentümers Herrn Dr. W. mit Herrn Ludwig St. näher bezeichnete Geländestück von ca. 2225 qm ... aus dem bestehenden Pachtvertrag herauszunehmen..."

Der Kläger findet ein sittenwidriges Verhalten des Beklagten zu 1 darin, daß dieser dem Zedenten St. die Nachtragsvereinbarung vom 24. Mai 1950 verschwiegen, weiter die Rolle eines Unterverpächters gespielt, den Pachtzins gefordert und St. sogar hinausgeklagt habe, obgleich durch die Vereinbarung vom 24. Mai 1950 das von St. gepachtete Teilgrundstück aus dem Pachtvertrag Dr. W./M. herausgenommen worden und damit das Unterpachtverhältnis erledigt gewesen sei. Das Berufungsgericht ist mit dem Landgericht der Meinung, etwaige Schadensersatzansprüche des St.

würden von seinen Abtretungserklärungen vom 27. Februar 1959 und 9. Januar 1960 nicht umfaßt; der Kläger sei deshalb insoweit nicht aktiv legitimiert. Ob diese Begründung zutrifft, kann bei der weiten Fassung der Abtretungserklärung vom 9. Januar 1960 ("alle Ansprüche, die ich (St██████) wegen und im Zusammenhang mit den von mir auf dem Grundstück ... gemachten Aufwendungen gegen ... Dr. W██████, bzw. gegen die M██████ bzw. (den Beklagten zu 1) bzw. (die Beklagte zu 2) hatte und habe) immerhin zweifelhaft sein. Die Verneinung eines Schadensersatzanspruchs aus § 826 BGB gegen den Beklagten zu 1 wird aber durch die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts getragen, das Teilstück des Geländes, das St██████ am 22. Mai 1950 von der M██████ GmbH gepachtet habe, sei nicht identisch mit dem am 15. Mai 1950 privatschriftlich gekauften und im Nachtragsvertrag vom 24. Mai 1950 aus dem Hauptvertrag herausgenommenen Teilstück. Diese Feststellung - und auch die Verneinung eines Schadensersatzanspruchs aus § 826 BGB - hat die Revision nicht angegriffen.

3. Anspruch auf Verwendungsersatz nach § 547 BGB

§ 547 BGB scheidet das Berufungsgericht als Anspruchsgrundlage mit der Begründung aus, ein solcher Anspruch könne sich nur gegen den Verpächter St██████, die M██████ GmbH richten.

Die Revision rügt: Der Kläger habe unter Zeugenbeweis gestellt, daß die Beklagten beim Erwerb des Grundstücks in die Rechtsposition von Dr. W██████ eingetreten seien und damit auch dessen Verbindlichkeit aus § 547 BGB übernommen hätten. Dies habe das Beru-

fungsgericht unter Verletzung von § 286 ZPO nicht berücksichtigt. Dr. W. [REDACTED] habe aber St. [REDACTED] unmittelbar auf Ersatz der Verwendungen gehaftet. Denn St. [REDACTED] habe den Besitz des Grundstücks nicht erst nach Abschluß des Pachtvertrages vom 22. Mai 1950 von der M. [REDACTED] GmbH, sondern schon 1948 von Dr. W. [REDACTED] selbst erhalten mit der Erlaubnis, das Gebäude für seine Zwecke umzubauen. Aber auch wenn der Umbau erst nach Abschluß des Pachtvertrages erfolgt sei, hafte Dr. W. [REDACTED] St. [REDACTED] gemäß § 547 BGB aus dem Pachtvertrage, weil Dr. W. [REDACTED] jedenfalls das Pachtverhältnis hinsichtlich des Gebäudes, nachdem St. [REDACTED] zur Räumung verurteilt worden sei, mit ihm dadurch fortgesetzt habe, daß er bis zur Räumung (Ende 1954) monatlich 150 DM Miete angenommen habe.

Dieser Revisionsangriff ist nicht begründet.

a) Nach § 547 BGB ist nur der Vermieter (Verpächter) verpflichtet, unter den dort gemachten Voraussetzungen dem Mieter (Pächter) seine Verwendungen zu ersetzen. Vertragspartner von St. [REDACTED] war die M. [REDACTED] GmbH. Dr. W. [REDACTED] wurde Verpächter weder dadurch, daß er St. [REDACTED] das Grundstück - wie zu unterstellen ist - im Hinblick auf einen später zu schließenden Kaufvertrag zum Ausbau überlassen hat, noch ohne weiteres dadurch, daß er St. [REDACTED], nachdem dieser und ebenso die M. [REDACTED] GmbH zur Räumung verurteilt waren, das Grundstück gegen Zahlung der bisher an die M. [REDACTED] GmbH entrichteten Vergütung von 150 DM noch beließ. Selbst wenn Dr. W. [REDACTED] mit St. [REDACTED] nach dem Räumungsurteil vom 13. November 1951 einen Pachtvertrag geschlossen hätte, so ließen sich aus ihm Ansprüche

che aus § 547 BGB gegen Dr. W. [REDACTED] schon deshalb nicht herleiten, weil Stegmann die Verwendungen auf das Grundstück jedenfalls nicht während der Laufzeit und auf Grund des neuen mit Dr. W. [REDACTED] geschlossenen Vertrages, sondern allenfalls auf Grund des Vertrages mit der M. [REDACTED] GmbH vom 22. Mai 1950 gemacht hat.

b) Aber auch wenn St. [REDACTED] nicht erst auf Grund des Unterpachtvertrages mit der M. [REDACTED], sondern schon vorher auf Grund einer Vereinbarung mit Dr. W. [REDACTED] gebaut haben sollte, hat er gegen die Beklagten nicht einen Anspruch aus § 547 BGB. Dabei kann dahinstehen, ob auf eine solche Vereinbarung § 547 BGB entsprechend anzuwenden wäre. Denn jedenfalls hat der Kläger nicht dargelegt, daß die Beklagten beim Erwerb des Grundstücks "in die Rechtsposition Dr. W. [REDACTED]" eingetreten sind. In seinem von der Revision in Bezug genommenen Schriftsatz vom 28. September 1959 hatte der Kläger unter Zeugenbeweis gestellt, die Beklagten "hätten nicht nur die ideellen Grundstückshälften erworben, sondern seien auch im Zusammenhang damit bezüglich aller persönlichen Verbindlichkeiten des Dr. W. [REDACTED], soweit sie mit dem veräußerten Grundbesitz in Zusammenhang standen, in dessen Rechtsposition eingetreten". Das Berufungsgericht hat § 286 ZPO nicht verletzt, wenn es den dafür benannten Zeugen L. [REDACTED] F. [REDACTED] nicht vernommen hat. Denn was in das Wissen des Zeugen gestellt wurde, war nicht eine Tatsache, sondern eine Rechtsfolge. Diese wurde, wie sich aus dem weiteren von der Revision in Bezug genommenen Schriftsatz vom 3. November 1959 ergibt, aus den Kaufverträgen zwischen Dr. W. [REDACTED] einerseits und den Beklagten andererseits gezogen. Insoweit kommt jedoch nur der

zwischen Dr. W [REDACTED] und der Beklagten zu 2) (seiner Schwester) geschlossene Vertrag vom 28. August 1952 (Bl. 30 c Bd.II der Grundakten) in Frage, der durch einen Vertrag vom 22. Mai 1954 (Bl.31 Bd.II der Grundakten) abgeändert wurde. Dort war bestimmt (§ 2), daß die Beklagte zu 2 "das Grundstück so wie es steht und liegt übernimmt und zwar mit den auf ihm lastenden Verpflichtungen dinglichen und persönlichen Inhalts". Es mag dahinstehen, ob - worüber die Parteien streiten - darunter auch eine Verpflichtung aus § 547 BGB fiel. Wäre dies der Fall, so könnte darin gegebenenfalls ein Schuldübernahmevertrag zwischen Dr. W [REDACTED] und der Beklagten zu 2 gefunden werden. Ein solcher Schuldübernahmevertrag zwischen Schuldner und Drittem bedarf nach § 415 BGB der Genehmigung des Gläubigers; eine solche kann nach Absatz 1 Satz 2 dieser Bestimmung erst erfolgen, wenn der Schuldner oder der Dritte dem Gläubiger die Schuldübernahme mitgeteilt hat. Daß dies Dr. W [REDACTED] oder die Beklagte zu 2 St [REDACTED] gegenüber getan habe, hat der Kläger selbst nicht behauptet. Für die Genehmigung einer solchen Schuldübernahme durch St [REDACTED] oder den Kläger als seinen Rechtsnachfolger war deshalb kein Raum. Enthielt § 2 des Vertrages vom 28. August 1952 nicht eine Schuldübernahme, sondern nur eine Erfüllungsübernahme, so wäre gemäß § 328 BGB im Zweifel nicht anzunehmen, daß St [REDACTED] unmittelbar das Recht erwerben sollte, die Befriedigung von der Beklagten zu 2 zu fordern; der Kläger hat nichts vorgetragen, was diese gesetzliche Auslegungsregel entkräften könnte. Der Kläger kann mithin die Beklagten nicht als Rechtsnachfolger Dr. W [REDACTED] aus § 547 BGB in Anspruch nehmen.

Entgegen der Ansicht der Revision hat der Kläger einen Anspruch aus § 547 BGB auch nicht gegen den Beklagten zu 1 auf Grund der Tatsache, daß dieser 1950 alleiniger Gesellschafter (und Geschäftsführer) der GmbH war. Nach § 13 Abs. 2 GmbHG haftet für die Verbindlichkeiten einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung dem Gläubiger nur das Gesellschaftsvermögen. Der Kläger hat nichts vorgetragen, was ausnahmsweise (BGHZ 22, 226, 230, 231) einen Durchgriff auf den Beklagten zu 1 als damaligen Alleingesellschafter der GmbH rechtfertigen könnte.

4. Anspruch aus §§ 951, 822 BGB

Das Berufungsurteil verneint (S. 15, 16 UA) einen solchen Anspruch, weil ein Eigentumsverlust St- bei den Bauarbeiten nicht ohne rechtlichen Grund, sondern auf Grund des Unterpachtvertrages erfolgt sei, ferner könne Schuldner der Verpflichtung aus § 951 BGB nur Dr. W sein.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Beklagten in dessen Rechtsposition eingetreten seien, ist aus den Gründen zu II 3 b nicht stichhaltig. Damit entfällt jedoch nur ein Anspruch gegen den Beklagten zu 1.

Bezüglich der Beklagten zu 2 hatte der Kläger vorgetragen (und unter Zeugenbeweis gestellt), sie habe ihren 1/2-Miteigentumsanteil unentgeltlich erworben und habe deshalb nach § 822 BGB. Das Berufungsurteil stellt demgegenüber fest, daß nach dem Kaufvertrag zwischen Dr. W und der Beklagten

zu 2 (vom 22. Mai 1954) dieser als Erwerberin des Grundstücks Gegenleistungen in Anrechnung gebracht worden seien. Die Revision rügt zu Recht, daß der für das Gegenteil angetretene Zeugenbeweis (Schriftsatz vom 15. März 1960, S.9 Bl.205 GA, vom 24. Mai 1960, S.3, 4 Bl.226, 227 GA) nicht erhoben ist (§ 286 ZPO). Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann deshalb ein Anspruch aus § 822 gegen die Beklagte zu 2 nicht verneint werden.

Der Eigentumsverlust St. (§ 946 BGB) könnte auch - womit sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt hat - des rechtfertigenden Grundes im Sinne des Bereicherungsrechts jedenfalls dann entbehren, wenn St. das Grundstück von Dr. W. erhalten und mit dessen Zustimmung gebaut hat in der Erwartung, das Grundstück zu erwerben (vgl. Urteil des Senats VIII ZR 152/60 vom 12. April 1961 LM BGB § 951 Nr.14).

5. Ansprüche wegen vorzeitiger Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Nach dem Vortrag des Klägers hat er das Gebäude ausgebaut, weil er auf Grund der getroffenen Abreden damit rechnete, entweder es dreißig Jahre als Pächter zu nutzen oder es zu erwerben. Tatsächlich mußte er schon nach 4 1/2 Jahren das Gebäude den Beklagten zurückgeben und hat es nicht erworben. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, daß dem Kläger aus diesem Gesichtspunkt Ansprüche nicht

erwachsen sein könnten, weil im Unterpachtvertrag nicht vereinbart sei, daß im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses St. [REDACTED] seine Aufwendungen erstattet werden sollten (S.12 UA), und im Verhältnis zu Dr. W. [REDACTED] eine stillschweigende Vereinbarung anzunehmen sei, daß St. [REDACTED] auf eigenes Risiko baute (S.13 UA). Es kann dahinstehen, ob damit das Problem (ergänzende Vertragsauslegung, Wegfall der Geschäftsgrundlage, Bereicherungsanspruch nach § 812 Abs.1 Satz 2 Halbs.2 BGB) erschöpfend und zutreffend gelöst ist. Ein Vertragsanspruch könnte sich nur gegen die Montagebau GmbH oder gegen Dr. W. [REDACTED], ein Bereicherungsanspruch nur gegen Dr. W. [REDACTED] richten, weil die Beklagten wenn überhaupt, nur mittelbar bereichert sein könnten. Aus den Gründen zu II 3 scheidet aber ein Eintritt der Beklagten in eine Verbindlichkeit Dr. W. [REDACTED] aus. Für Verbindlichkeiten der GmbH haften sie ohnehin nicht.

Für einen Anspruch gegen die Beklagte zu 2 aus § 822 BGB gilt das zu II 4 Ausgeführte; insoweit sind gegebenenfalls die Voraussetzungen eines Bereicherungsanspruchs gegen Dr. W. [REDACTED] nach § 812 Abs.1 Halbs.2 BGB zu prüfen.

Demnach ist die Revision des Klägers unbegründet, soweit seine Klage gegen den Beklagten zu 1 abgewiesen ist; soweit die Klage gegen die Beklagte zu 2 abgewiesen ist, war dagegen gemäß § 564 ZPO das angefochtene Urteil aufzuheben und

die Sache gemäß § 565 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das die Klage gegen die Beklagte zu 2 noch unter dem Gesichtspunkt des § 822 BGB zu prüfen haben wird.

Dr.Haidinger Artl Dr.Mezger Dr.Messner Mormann