

Nachschlagewerk: nein
BGHZ: ----- nein

BGB § 994

Zum Begriff der Verwendungen in dem Fall,
daß in der Nachkriegszeit im Garten eines
Wohngrundstückes ein Behelfsheim errichtet
wurde.

BGH, Urt. v. 8. Januar 1969 - VIII ZR 7/67 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 7/67

URTEIL

Verkündet am

8. Januar 1969
Klett, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Hausfrau Irene K [REDACTED] in M [REDACTED],
B [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

gegen

die Hausbesitzerin Therese K [REDACTED] in M [REDACTED]
[REDACTED], B [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 23. September 1966 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin eines Grundstücks in München, auf dem ein Wohnhaus steht. Im Jahre 1946 errichtete ihr Sohn, der Dipl.Ing. Paul K. (P.K.), im Garten dieses Grundstücks ein Holzhaus. Dieses Holzhaus hatte bisher auf einem anderen Grundstück gestanden. P.K. hatte es dort abgebrochen und baute es auf dem Grundstück seiner Mutter wieder auf, wo es ihm zunächst als Werkstatt diente. Es hatte eine Grundfläche von 8 x 7,30 m und war unterkellert. Durch notariell beglaubigten Vertrag vom 1. Dezember 1948 "verkaufte" P.K. das "Gartenhaus" an die damals noch unverheiratete Klägerin. Als Kaufpreis war der Betrag von 4 100 DM angegeben. P.K. und die Klägerin heirateten 1949. Seit dieser Zeit diente das Holzhaus den Eheleuten zur Wohnung. Sie bauten es ab 1952 um und aus. Dabei wurde es teilweise neu aufgemauert und verputzt, so daß es jetzt den Charakter eines Holzhauses verloren hat.



Das alles geschah unter den Augen der Beklagten, die auf dem Grundstück wohnt, und ohne deren Widerspruch. Sämtliche Bauarbeiten wurden ohne Genehmigung der Baubehörde (Lokalbaukommission) vorgenommen. Diese hat seit 1948 die Benutzung des Gartenhauses wiederholt widerruflich jeweils auf ein weiteres Jahr gestattet. 1961 starb der Ehemann der Klägerin; sie ist seine einzige Erbin. Schon bald entstanden Spannungen zwischen Schwiegermutter und Schwiegertochter. Die Beklagte verlangte schließlich im Prozeßwege von der Klägerin Räumung und Beseitigung des Holzhauses. Nachdem die Klägerin ausgezogen war, versiegelte die Lokalbaukommission am 11. Januar 1964 das Haus. Am 28. Januar 1964 verglichen die Parteien sich im Vorprozeß dahin, daß die Klägerin sich verpflichtete, das Gartenhaus zu räumen und an die Beklagte herauszugeben. Am 11. Dezember 1964 ordnete die Baubehörde unter Androhung eines Zwangsgeldes an, das Gartenhaus sei unverzüglich, spätestens jedoch bis zum 1. März 1965, zu beseitigen.

Sofort nach dem Abschluß des Vergleichs vom 28. Januar 1964 verklagte die Klägerin die Beklagte auf Zahlung von 30 000 DM, die sie und ihr Mann für das Gartenhaus aufgewandt haben wollen. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Anspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß das Holzhaus mit dem Grund und Boden fest verbunden ist (§ 94 BGB). Es läßt aber unentschieden, ob es nur zu einem vorübergehenden

Zweck mit dem Grund und Boden verbunden worden (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB) und deshalb gemäß § 946 BGB schon mit der Errichtung Eigentum der Beklagten geworden ist. Da dies nicht lediglich eine Rechtsfrage, sondern jedenfalls in seinen Voraussetzungen Tatfrage ist, sind auch in der Revisionsinstanz der Prüfung beide Möglichkeiten zugrunde zu legen.

2. blieb das Holzhaus nach der Errichtung Eigentum des Ehemannes der Klägerin, so hat dieser es durch den Vertrag vom 1. Dezember 1948, der trotz seines engen Wortlauts ("verkauft") zugleich als Veräußerungsvertrag anzusehen ist, rechtswirksam an die Klägerin veräußert. An dem Eigentum der Klägerin hat sich, wie das Berufungsgericht zutreffend feststellt, durch den Vergleich vom 28. Januar 1964 nichts geändert. In dem Vergleich ist eine schlüssige Einigung über einen Eigentumsübergang nicht enthalten. Daß die Beklagte am 28. Januar 1964 hieran kein Interesse haben konnte, ist offensichtlich, weil schon damals feststand, daß das Haus als Schwarzbau nicht mehr benutzt werden durfte, sondern abgebrochen werden mußte, und unstreitig die Abbruchkosten erheblich höher sind als der Wert des anfallenden Materials. Aber auch wenn man in dem Vergleich eine Übereignung finden könnte, würde das der Klägerin für die Begründung der Klageforderung nichts nützen. Denn über die Zahlung eines Entgelts durch die Beklagte enthält der Vergleich auf jeden Fall nichts. Eine solche Verpflichtung kann auch nicht im Wege der ergänzenden Auslegung hineininterpretiert werden. Denn die zwischen den Parteien streitige Frage, ob die Beklagte die Klägerin zu entschädigen habe, sollte gerade aus dem Vergleich vom 28. Januar 1964 ausgeklammert bleiben. Auch ein Bereicherungsanspruch würde

der Klägerin nicht zustehen. Denn einmal hätte die Über-eignung ihren Rechtsgrund in dem Vergleich, die Beklagte wäre also nicht rechtsgrundlos bereichert. Zum anderen wäre die Beklagte per Saldo (§ 818 Abs. 3 BGB) überhaupt nicht bereichert, weil der Erwerb des mit der Abbruchs-auflage belasteten Hauses ihr Vermögen nicht gemehrt hat.

3. Aber auch wenn man davon ausgeht, daß die Beklagte schon im Zeitpunkt der Errichtung Eigentümerin des Holzhauses geworden ist, kann die Klägerin von ihr eine Entschädigung nicht verlangen.

a) Das gilt in erster Linie für einen Anspruch auf Verwendungsersatz. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 41, 157, 160 ff m.N.), an der festgehalten wird, ist die Errichtung eines Bauwerkes auf einem bisher nicht bebauten Grundstück in der Regel nicht als Verwendung anzusehen. Denn Verwendungen auf ein Grundstück sind nur solche Aufwendungen, die darauf abzielen, die Benutzung des Grundstücks, wie sie schon bisher gegeben war, zu ermöglichen, zu sichern, wieder herzustellen oder zu verbessern. Hier war das Gesamtgrundstück ein Hausgrundstück mit Garten. Nur von einem Teil des Grundstücks, nämlich dem Garten, überließ die Beklagte ihrem Sohn einen Teil für die Errichtung des Holzhauses. Dieses diente aber nicht den bisherigen Zwecken des Gesamtgrundstücks (Wohnhaus mit Garten), sondern dem davon verschiedenen Zweck, in der Notzeit nach dem Kriege vom Sohn der Beklagten als Werkstatt und (später) als Wohnung benutzt zu werden. Dieser Fall ist entgegen der Ansicht der Revision nicht anders zu beurteilen, als wenn das Gartenhaus auf einem bisher überhaupt nicht bebauten Grundstück errichtet wäre. Denn durch die Errichtung des Holzhauses hat der Sohn der Beklagten

nichts für das Grundstück in seiner bisherigen Benutzungsart aufgewandt. Die Klägerin kann deshalb die Kosten der Errichtung des Holzhauses und seines Ausbaues nicht unter dem Gesichtspunkt des Verwendungsersatzes gemäß §§ 994 ff oder §§ 601 Abs. 2, 683, 684 BGB ersetzt verlangen, weil ihr Mann und sie Verwendungen im Rechtssinne nicht gemacht haben.

b) Der Klägerin steht auch kein Anspruch aus § 951 BGB zu. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob ein solcher Anspruch beim Bauen auf fremdem Grund und Boden schon wegen der Konkurrenz mit Ansprüchen aus §§ 994 ff BGB ausgeschlossen ist (bejahend BGHZ 41, 157; streitig: vgl. dazu Soergel/Mühl 10. Aufl. vor §§ 994 ff Nr. 3 m.N.). Auch wenn man die Anwendbarkeit des § 951 BGB in Fällen der vorliegenden Art grundsätzlich bejaht, scheitert die Klageforderung doch daran, daß die Beklagte nicht bereichert ist. Denn der Schwarzbau muß abgebrochen werden und die Abbruchkosten übersteigen unstreitig den Wert des anfallenden Materials. Dem steht nicht entgegen, daß für die Höhe der Bereicherung, worauf die Revision zutreffend hinweist, in der Regel der Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerks maßgebend ist (vgl. Soergel/Mühl 10. Aufl. zu § 951 Nr. 15 m.N.). Sollte im Jahre 1946 noch nicht festgestanden haben, daß das schwarzgebaute Holzhaus von der Baubehörde nur für die Zeit geduldet wurde, während der Sohn der Beklagten und die Klägerin es bewohnten, und wäre deshalb im Jahre 1946 eine Bereicherung der Beklagten zu bejahen gewesen, so ist doch diese Bereicherung spätestens seit 1964 weggefallen, seitdem feststeht, daß die Beklagte das Haus nach dem Auszug der Klägerin nicht für eigene Zwecke nutzen darf, sondern es abbrechen muß (§ 818 Abs. 3 BGB).

Die Beklagte ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert, sich auf diesen Wegfall der Bereicherung zu berufen. Nachdem die Klägerin sich im Vorprozeß vergleichsweise verpflichtet hat, das Gartenhaus zu räumen und an die Beklagte herauszugeben, ist davon auszugehen, daß die Klägerin hierzu ohnehin verpflichtet war. Es ist auch nicht ersichtlich, was sie - immer unter der Voraussetzung, daß die Beklagte gemäß § 946 BGB Eigentümerin des Gartenhauses geworden war - dem Räumungsanspruch der Beklagten hätte entgegensetzen können. Durch die Überlassung des Teilgrundstücks an den Ehemann der Klägerin auf unbestimmte Zeit entstand zwischen Mutter und Sohn ein leiheähnliches Rechtsverhältnis. Dieses konnte die Beklagte jedenfalls im Jahre 1964 beenden (vgl. § 604 Abs. 2 und 3 BGB), nachdem ihr Sohn bzw. die Klägerin das Holzhaus etwa 18 Jahre lang benutzt hatten, der Sohn der Beklagten inzwischen gestorben war und die Verhältnisse, die im Jahre 1946 zur Errichtung des Gartenhauses geführt hatten, sich inzwischen grundlegend geändert hatten. Die Beklagte brauchte deshalb auch das Angebot der Klägerin, ihr das Gartenhaus weiterhin mietweise zu überlassen, nicht anzunehmen, und sie verstößt nicht gegen Treu und Glauben, wenn sie sich auf den Wegfall der Bereicherung beruft, obgleich sie (möglicherweise) durch ihre Räumungsklage selbst die Abbruchverfügung der Baubehörde veranlaßt hat. Die von

der Revision angeführte Entscheidung RGZ 170, 65 betrifft einen wesentlich anders liegenden Fall.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Mormann