BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 114/04

Verkündet am:
4. Februar 2005
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 816 Abs. 1 Satz 1
SchuldRAnpG §§ 2 Abs. 2, 11 Abs. 1

a) Das Schuldrechtsanpassungsgesetz ist auf Nutzungsverträge zwischen Wirtschaftseinheiten auch dann nicht anwendbar, wenn sie eine Erholungsnutzung bezweckten und nach § 286 Abs. 4 ZGB neben dem Vertragsgesetz auch den §§ 312 bis 315 ZGB unterlagen. Das Gesetz ist auf solche Nutzungsverträge nur anwendbar, wenn sie eine Unterverpachtung des Grundstücks oder einzelner Teilflächen an Bürger zu Erholungs- und Freizeitzwecken bezweckten.

b) § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG erfaßt auch Baulichkeiten, die im Eigentum Dritter stehen. Diese können nach § 11 Abs. 2 Satz 3 SchuldRAnpG von dem Nutzer Ausgleich aus seiner Entschädigung nach § 12 SchuldRAnpG beanspruchen.

c) Sind mehrere Sachen als Ganzes veräußert worden und fehlte die Verfügungsberechtigung nur für Teile hiervon, so steht dem früheren Eigentümer der hierauf entfallende Anteil an dem Erlös zu. Läßt sich der Gesamterlös nicht einzelnen Teilen zuordnen, so ist der aus der Gesamtverfügung erzielte Erlös grundsätzlich nach dem Verhältnis des Wertes der einzelnen Gegenstände zu dem Wert des veräußerten Ganzen zu verteilen.

BGH, Urt. v. 4. Februar 2005 - V ZR 114/04 - LG Potsdam
AG Rathenow

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 2005 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 2. April 2004 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte wurde am 20. September 1999 als Eigentümerin eines Außenbereichsgrundstücks, das bis dahin als Eigentum des Volkes in Rechtsträgerschaft des Rates der Gemeinde F. gebucht war, in das Grundbuch eingetragen. Eine Teilfläche dieses Grundstücks war ursprünglich auf Grund eines schriftlichen Vertrages vom 13. November 1968 von der damaligen Nutzerin, der LPG "8. M. " F. , an den VEB B. R. verpachtet worden, der darauf in den Jahren 1968 und 1969 drei Ferienbungalows errichtete. Diese Bungalows verkaufte die aus dem VEB B. R. hervorgegangene N. AG am 2. Juli 1991 mit einem privatschriftlichen Vertrag an die Kläger. Diese veräußerten die Bungalows später an die Kinder des Klägers zu 1, die ihre Ansprüche hinsichtlich der Gebäude an die Kläger abtraten.

Nach dem Vertrag war es „Sache des Erwerbers der Wochenendhäuser, über den Erwerb oder die Nutzung des Grund und Bodens mit dem Grundstückseigentümer Vereinbarungen zu treffen.“ In der Folgezeit bemühten sich die Kläger um den Abschluß eines Nutzungsvertrages mit der Beklagten. Die Beklagte lehnte dieses Ansinnen ab und forderte die Kläger im Jahr 1995 mehrmals schriftlich zur Räumung auf. Da die Kläger dieser Aufforderung nicht nachkamen und die Bungalows unter erheblichem Aufwand ausbauten, erhob die Beklagte am 9. April 1996 erfolgreich Räumungsklage. Sie setzte ihren Räumungsanspruch im Wege der Zwangsvollstreckung durch. Im Anschluß daran veräußerte die Beklagte das Grundstück mit den aufstehenden Bungalows mit notariellem Vertrag vom 21. Dezember 2000 zu einem Kaufpreis von 250.000 DM an die derzeitigen Eigentümer des Anwesens.

Die Kläger nehmen die Beklagte aus abgetretenem Recht auf Herausgabe des Veräußerungserlöses bzw. auf Wertersatz für das frühere Eigentum an den Bungalows, hilfsweise auf Duldung des Abrisses der Bungalows in Anspruch. Das Amtsgericht hat die auf Zahlung von 255.000 DM (= 130.379,43 €) gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 31.955,74 € stattgegeben und die weitergehende Berufung zurückgewiesen. Mit ihrer von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihren ursprünglichen Zahlungsantrag über den im angefochtenen Urteil zuerkannten Betrag hinaus weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, den Klägern stehe gegen die Beklagte ein Herausgabeanspruch nach § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Die Beklagte sei zu keinem Zeitpunkt Eigentümerin der Bungalows gewesen, so daß sie bei deren Veräußerung im Dezember 2000 als Nichtberechtigte gehandelt habe. Das Eigentum an den Bungalows sei bereits im Jahr 1991 aufgrund des damaligen Veräußerungsvertrags von der N. AG auf die Kläger und im unmittelbaren Anschluß daran auf die Kinder des Klägers zu 1 übergegangen. Auch ein späterer Eigentumserwerb der Beklagten nach § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG sei nicht erfolgt. Diese Vorschrift setze voraus, daß der Nutzungsberechtigte am Grundstück zugleich auch Eigentümer der aufstehenden Baulichkeiten sei. Daran fehle es. Von dem Erlös aus dem Verkauf von Grundstück und Bungalows stehe den Klägern nur ein Teil zu. Dieser bestimme sich nach dem auf den Verkehrswert der drei Bungalows entfallenden Anteil des Veräußerungserlöses der verkauften Sachgesamtheit. Diesen bestimmt es, sachverständig beraten, mit 25%.

II.

Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung stand.

1. Die Kläger können nach § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB von der Beklagten aus abgetretenem Recht der Kinder des Klägers zu 1 Herausgabe des durch den Mitverkauf der Bungalows Erlangten verlangen.

a) An den mitverkauften Baulichkeiten bestand selbständiges, vom Eigentum an dem Grundstück losgelöstes Eigentum (b). Dieses haben die Kläger und die Kinder des Klägers zu 1 wirksam erworben (c). Diese haben es nicht schon durch die Kündigung des Pachtvertrags mit der Fa. N. durch die Beklagte am 16. April 1996 (d), sondern erst mit der Veräußerung von Grundstück und Baulichkeiten durch die Beklagte verloren (e).

b) An den Bungalows bestand rechtlich selbständiges Eigentum.

aa) Dieses entstand allerdings nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB schon bei ihrer Errichtung in den Jahren 1968 und 1969. Sie wurden nämlich auf Grund eines Pachtvertrags gebaut. Daß sich dieser Pachtvertrag nach Ablauf der vereinbarten Nutzungszeit automatisch verlängerte, wenn er nicht von Seiten des VEB vorher gekündigt wurde, ändert daran entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nichts (Senat, Urt. v. 15. Mai 1998, V ZR 83/97, VIZ 1998, 582, 583). Ob eine Sache zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbunden wird, beurteilt sich in erster Linie nach dem Willen des Erbauers, sofern dieser mit dem nach außen in Erscheinung getretenen Sachverhalt in Einklang zu bringen ist (BGHZ 92, 70, 73 f.). Verbindet, wie hier, ein Pächter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht nach feststehender Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, daß dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck geschieht (Senat, BGHZ 8, 1, 5; 104, 298, 301). Diese Vermutung ist nicht schon bei einer massiven Bauart des Bauwerks oder bei langer Dauer des Vertrages entkräftet (Senat, BGHZ 8, 1, 5; Urt. v. 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, NJW 1996, 916, 917, insoweit bei BGHZ 131, 368 nicht abgedruckt; Urt. v. 15. Mai 1998 aaO). Von einem auf

Dauer mit dem Grundstück verbundenen Bauwerk ist in diesen Fällen vielmehr nur dann auszugehen, wenn sich aus den Vereinbarungen der Parteien oder aus den sonstigen Umständen ergibt, daß der Erbauer bei der Errichtung des Baus den Willen hatte, das Bauwerk bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in das Eigentum seines Vertragspartners übergehen zu lassen (Senat, BGHZ 8, 1, 6; 104, 298, 301; Urt. v. 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, NJW 1996, 916, 917). Dafür ist nichts festgestellt oder ersichtlich.

bb) An dem Bestand dieses selbständigen Eigentums hat sich durch das Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR am 1. Januar 1976 im Ergebnis nichts geändert. Allerdings unterlagen unter früherem Recht geschlossene Miet- und Pachtverträge über Bodenflächen zu Erholungszwecken nach § 2 Abs. 2 Satz 1 EGZGB seit diesem Zeitpunkt den §§ 312 bis 315 ZGB (OG, NJ 1977, 90, 91; OGZ 15, 210, 212 und 213, 215). Nach § 5 Abs. 1 EGZGB bestimmte sich das Eigentum an Wochenendhäusern, die auf Grund solcher Verträge, wie hier, rechtmäßig errichtet worden waren, seitdem nach dem Zivilgesetzbuch der DDR. Dessen Regelungen galten nach § 286 Abs. 4 ZGB auch für Betriebe. An dem Bestand des selbständigen, vom Eigentum an Grund und Boden losgelösten, Eigentums an den Bungalows als solchen änderte das aber nichts. Es blieb nach Art. 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB auch nach dem Wirksamwerden des Beitritts erhalten (Senat, BGHZ 131, 368, 370).

c) Dieses Eigentum haben die Kläger von der N. AG und die Kinder des Klägers zu 1 von den Klägern erworben.

aa) Die Übertragung von selbständigem Baulichkeiteneigentum richtet sich gemäß Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB grundsätzlich nach den Vorschriften

der §§ 929 ff. BGB (BGHZ 154, 132, 138; BFH, BFH/NV 2002, 171, 172; OLG Brandenburg, VIZ 2002, 692, 695; MünchKomm-BGB/Holch, 3. Aufl., Art. 231 § 5 EGBGB Rdn. 11; Staudinger/Rauscher, BGB, [2003] Art. 231 § 5 EGBGB Rdn. 51; Janke, NJ 1991, 238, 241). Diese Voraussetzungen liegen hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sowohl für den Erwerb der Kläger von der N. AG als auch für den Erwerb der Kinder des Klägers zu 1 von den Klägern vor.

bb) Nach § 296 Abs. 2 ZGB hing die Wirksamkeit der Übertragung von Baulichkeiteneigentum allerdings nicht nur von der dinglichen Einigung und der Übergabe, sondern zusätzlich von dem Abschluß eines neuen Nutzungsvertrags ab. Dazu ist es hier nicht gekommen. Streitig ist, ob diese zusätzliche Voraussetzung mit dem Wirksamwerden des Beitritts entfallen ist. Die Frage wird teilweise bejaht (Matthiessen, VIZ 1996, 13 f.; ders. in Kiethe, SchuldRAnpG, vor § 18 Rdn. 51; Rövekamp, Schuldrechtsanpassung, 2. Aufl. 1997, Rdn. 233; Schnabel, Datschengrundstücke und andere Bodennutzungsverhältnisse, 2. Aufl. 1994, S. 33; Zimmermann in Prütting/Zimmermann/Heller, Grundstücksrecht Ost, 2003, § 4 SchuldRAnpG Rdn. 10). Teilweise wird demgegenüber ein Fortbestand dieser Voraussetzung bis zum Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes am 1. Januar 1995 angenommen (OLG Jena, NotBZ 2000, 26, 27; Staudinger/Rauscher, aaO, Art. 231 § 5 EGBGB Rdn. 52 sowie Art. 232 § 4 EGBGB Rdn. 20; Purps, VIZ 1994, 390, 392 f.; Janke, aaO). Der Bundesgerichtshof hat die Frage bisher nicht entschieden (vgl. BGHZ 154, 132, 138).

cc) Der Senat entscheidet sie dahin, daß § 296 Abs. 2 ZGB mit dem Wirksamwerden des Beitritts außer Kraft getreten ist.

Nach Art. 232 § 4 EGBGB unterlagen Erholungsnutzungsverträge zwar weiterhin den §§ 312 bis 315 ZGB. Es trifft auch zu, daß der Überlassende nach § 314 Abs. 6 ZGB verpflichtet war, dem Nutzungsberechtigten auf Verlangen seine Baulichkeit abzukaufen, wenn der Vertrag wegen dringenden Eigenbedarfs gekündigt wurde. Ferner war die Kündigung des Vertrags nach Errichtung der Baulichkeit gemäß § 314 Abs. 4 Satz 2 ZGB nur durch gerichtliche Entscheidung möglich. Beide Regelungen verlieren aber ihren Sinn nicht dadurch, daß der Nutzer das Eigentum an seiner Baulichkeit auch ohne den Vertrag übertragen kann. Die Beschränkung in der Verfügung über das Baulichkeiteneigentum ergab sich im übrigen auch nicht aus diesen schuldrechtlichen Vorschriften, sondern aus der sachenrechtlichen Bestimmung des § 296 Abs. 2 ZGB. In Art. 233 § 2 EGBGB hat der Gesetzgeber den Fortbestand dieser Vorschrift aber gerade nicht angeordnet. Er hat das Baulichkeiteneigentum im Gegenteil den Vorschriften des Sachenrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterstellt, mit denen § 296 Abs. 2 ZGB nicht vereinbar ist.

d) Das Eigentum der Kinder des Klägers zu 1 an den Bungalows ist auch nicht nach § 11 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG auf Grund der Kündigung der Beklagten gegenüber der N. AG vom 16. April 1996 auf die Beklagte übergegangen.

aa) Das ergibt sich entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht schon daraus, daß die Baulichkeiten zu diesem Zeitpunkt den Kindern des Klägers zu 1, und nicht mehr der N. AG gehörten. Das stünde der Anwendung des § 11 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG nicht entgegen. § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG erfaßt auch Baulichkeiten, die im Eigentum Dritter stehen

(MünchKomm-BGB/Kühnholz, 4. Aufl., § 11 SchuldRAnpG Rdn. 2; Gemmeke in Rädler/Raupach/Bezzenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, § 11 SchuldRAnpG Rdn. 6; Matthiessen, VIZ 1996, 13, 15; vgl. auch Merkblatt des Bundesministeriums der Justiz zum Nutzerwechsel bei Erholungs- und Garagengrundstücken vom 1. Juli 1996, DtZ 1996, 267, 268). Die von dem Berufungsgericht und von der Revision befürwortete einschränkende Auslegung findet im Gesetz keine Stütze. Nach den Gesetzesmaterialien sollte der in § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG bestimmte Eigentumsübergang vor allem dazu dienen, "alsbald Grundstücks- und Baulichkeiteneigentum in einer Hand zusammenzuführen und damit BGB-konforme Verhältnisse herzustellen" (BT-Drucks. 12/7135, S. 45). Dieses Bedürfnis besteht unabhängig davon, ob das Eigentum an der Baulichkeit dem Nutzer zusteht oder einem Dritten. Ausnahmen gefährdeten dieses Ziel sogar eher. Der Dritte verliert sein Eigentum auch nicht ohne Entschädigung. Er kann vielmehr nach § 11 Abs. 2 Satz 3 SchuldRAnpG von dem Nutzer Ausgleich aus seiner Entschädigung nach § 12 SchuldRAnpG beanspruchen.

bb) § 11 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG führte vielmehr deshalb nicht zu einem Eigentumsverlust, weil das Schuldrechtsanpassungsgesetz insgesamt auf den Vertrag der N. AG mit der LPG nicht anwendbar ist.

(1) Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 2 SchuldRAnpG. Danach gilt das Gesetz nicht für Nutzungsverträge nach § 71 VertragsG/1982. Zu diesen Nutzungsverträgen gehörte der Vertrag der N. mit der LPG. Er hatte die Nutzung eines Grundstücks zum Gegenstand. Sowohl der damalige VEB B. R. als auch die LPG „8. M. " F. waren Wirtschaftseinheiten, § 2 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 und 4 VertragsG/1982 (entspricht § 1 Abs. 2 Nr. 1 und 4

VertragsG/1965). Daß auf diesen Vertrag neben den §§ 72 f. VertragsG/1965 und §§ 71 f. VertragsG/1982 auch die §§ 312 bis 315 ZGB anwendbar waren (Schnabel, Datschen- und Grundstücksrecht 2000, S. 6; ders., SchuldRÄndG, 1995, vor § 1 SchuldRAnpG Rdn. 6 f; Ziff. 3.1.1 der Grundsätzlichen Feststellung des Vorsitzenden des Staatlichen Vertragsgerichts beim Ministerrat der DDR [GF] Nr. 2/1975 vom 30. September 1975, Verfügungen und Mitteilungen des Staatlichen Vertragsgerichts beim Ministerrat der DDR [VuM] 1975 S. 5, und Ziff. 1.2 und 3.1.1 der GF Nr. 2/1983 vom 18. Mai 1983, VuM 1983 S. 13), ändert an seiner Einordnung als Nutzungsvertrag im Sinne von § 71 VertragsG/1982 nichts.

(2) Für eine am Zweck der Vorschrift ausgerichtete einschränkende Auslegung besteht bei Nutzungsverträgen der hier vorliegenden Art keine Grundlage.

Mit der Bereichsausnahme in § 2 Abs. 2 SchuldRAnpG sollte nach der Entwurfsbegründung dem Umstand Rechnung getragen werden, daß der Inhalt von Rechtsgeschäften auf der Grundlage des Vertragsgesetzes in der Regel frei ausgehandelt werden konnte und daher eine typisierte Anpassung nicht angezeigt erschien (BT-Drucks. 12/7135, S. 37). Nutzungsverträge zwischen Wirtschaftseinheiten, die eine Erholungsnutzung bezweckten, unterlagen zwar nach § 286 Abs. 4 ZGB neben dem Vertragsgesetz auch den §§ 312 bis 315 ZGB. Das allein begründet aber ein Bedürfnis für die typisierte Anpassung dieser Verträge nach den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht. Dessen Regeln sind zwar nicht ausschließlich, wohl aber in erster Linie auf die Bedürfnisse von Bürgern zugeschnitten, die auf Grund eines Nutzungsvertrags ein Grundstück selbst zu Erholungs- und Freizeitzwecken nutzen und

darauf selbst Baulichkeiten errichtet oder solche von anderen Nutzern übernommen haben. Sie sollen umfassend geschützt werden, und zwar unabhängig davon, ob ihr Vertrag vor oder nach dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR abgeschlossen wurde (Schmidt-Räntsch, VIZ 1992, 32, 33). Deshalb spielt es auch keine Rolle, ob der Nutzer einen Vertrag unmittelbar mit dem Grundstückseigentümer geschlossen hat oder mit einem Zwischenpächter. Ein Bedürfnis, den aus den ehemaligen Wirtschaftseinheiten hervorgegangenen Kapitalgesellschaften den in § 23 SchuldRAnpG vorgesehenen Kündigungsschutz oder die besonderen Ausgleichsansprüche des § 12 SchuldRAnpG zu verschaffen, ist nicht erkennbar. Gerade die auf die Bedürfnisse der persönlichen Erholungsnutzung der Bürger zugeschnittenen langen Kündigungsschutzfristen wären im Verhältnis von Wirtschafteinheiten, die heute regelmäßig Kapitalgesellschaften sind, in aller Regel nicht interessegerecht. Das gilt auch dann, wenn Erholungsnutzungsverträge zu dem Zweck abgeschlossen wurden, den Betriebsangehörigen (auf Kosten des Betriebs) einen Ferien- oder Freizeitaufenthalt zu ermöglichen (a. M. Rövekamp, aaO, Rdn. 216). Denn der einzelne Betriebsangehörige kann von solchen Leistungen nur nach Maßgabe des Arbeitsrechts profitieren. Ob und wie lange sein Betrieb solche Leistungen anbieten will, bestimmt dieser nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Das mit dem Abschluß eines Erholungsnutzungsvertrags sonst verbundene persönliche Interesse an einem Freiraum für Erholung und Freizeit fehlt hier. Etwas anderes läßt sich auch aus § 2 Abs. 1 Satz 2 SachenRBerG nicht ableiten (a. M. Zimmermann, RVI, § 1 SchuldRAnpG Rdn. 11). Der Ausschluß von Nutzungsverträgen zu Erholungszwecken aus dem Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes besagt nur, daß es in solchen Fällen kein Ankaufsrecht geben soll. Ein sachlicher Grund, solche Nutzungsverträge dem auf

solche Verhältnisse nicht zugeschnittenen Schuldrechtsanpassungsgesetz zu unterstellen, ergibt sich daraus nicht.

Anders liegt es dann, wenn der Nutzungsvertrag eine Unterpachtung des Grundstücks oder einzelner Teilflächen an Bürger zu Erholungs- und Freizeitzwecken bezweckte. Dann nämlich ist der Bestand des Haupt- oder Zwischenpachtvertrags unerläßlich, um den Bestand der Erholungsnutzungsverträge der Bürger in der im Schuldrechtsanpassungsgesetz vorgesehenen Weise sicherzustellen. Solche Nutzungsverträge aus dem Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes herauszunehmen, liefe dem Anliegen des Gesetzes zuwider. Insoweit ist § 2 Abs. 2 SchuldRAnpG einschränkend auszulegen (vgl. MünchKomm-BGB/Kühnholz, 4. Aufl., § 2 SchuldRAnpG Rdn. 15). Ein solcher Sonderfall liegt hier nach den von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen jedoch nicht vor. Die Bungalows waren nicht verpachtet. Sie wurden vielmehr den Klägern verkauft und übergeben.

cc) Ist § 11 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG hier nicht anwendbar, kann offen bleiben, ob das Berufungsgericht hinreichende Feststellungen zur wirksamen Beendigung des Nutzungsvertrags der N. AG mit der Beklagten nach dem 1. Januar 1995 getroffen hat.

d) Zutreffend nimmt das Berufungsgericht schließlich auch an, daß die Kinder des Klägers zu 1 ihr Eigentum entweder durch gutgläubigen Erwerb nach § 932 BGB oder durch Genehmigung der Übereignung der Baulichkeiten an die jetzigen Eigentümer des Grundstücks gemäß § 185 Abs. 2 BGB (BGHZ 56, 131, 133), die auch in der Erhebung einer Klage auf Herausgabe des Er-

langten liegen kann (BGH, Urt. v. 20. März 1986, III ZR 236/84, NJW 1986, 2104, 2106; RGZ 106, 44, 45), verloren haben.

2. Erlangt hat die Beklagte aus dem unberechtigten Mitverkauf der Baulichkeiten nur das ihr zugesprochene Viertel des erzielten Kaufpreises.

a) Diese Annahme des Berufungsgerichts beruht auf einer tatrichterlichen Würdigung, die einer revisionsrechtlichen Überprüfung grundsätzlich nicht zugänglich ist. Anderes gälte nur, wenn das Berufungsgericht bei der Würdigung unzutreffende Maßstäbe angelegt hätte. Das ist nicht der Fall.

b) Das Berufungsgericht geht zu Recht davon aus, ist daß das im Sinne von § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB Erlangte der Gegenwert ist, der dem Nichtberechtigten auf Grund der Verfügung zugeflossen ist (BGH, Urt. v. 24. September 1996, XI ZR 227/95, NJW 1997, 190, 191; Bamberger/Roth/Wendehorst, BGB, § 816 Rdn. 15 f.; Erman/Westermann, BGB, 11. Aufl., § 816 Rdn. 19; Palandt/Sprau, BGB, 64. Aufl., § 816 Rdn. 24). Das gilt auch dann, wenn der Gegenwert höher ist als der Verkehrswert der veräußerten Sache (BGHZ 29, 157, 159). Sind mehrere Sachen als Ganzes veräußert worden und fehlte die Verfügungsberechtigung nur für Teile hiervon, so steht dem früheren Eigentümer nur der hierauf entfallende Anteil an dem Erlös zu. Dazu ist zunächst festzustellen, ob sich Teile des Erlöses den einzelnen veräußerten Teilen zuordnen lassen. Ist ein Teil gerade für den ohne Berechtigung veräußerten Teil gezahlt worden, ist dieser Anteil am Gesamterlös aus der Verfügung über ihn erlangt. Läßt sich der Gesamterlös, wie hier, nicht einzelnen Teilen zuordnen, so ist der aus der Gesamtverfügung erzielte Erlös grundsätzlich nach dem Ver-

hältnis des Wertes der einzelnen Gegenstände zu dem Wert des veräußerten Ganzen zu verteilen (RGZ 88, 351, 357).

c) Der Revision ist zuzugeben, daß besondere Umstände eine andere Verteilung gebieten können. Der vorliegende Fall weist auch die Besonderheit auf, daß die Errichtung der Baulichkeiten durch die Rechtsvorgängerin der Kläger nach deren Vortrag öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz begründet hat, der die jetzigen Eigentümer in die Lage versetzt, dort Bungalows zu unterhalten, die sonst heute dort nicht errichtet werden können. Das vermag aber eine über den zuerkannten Anteil hinausgehende Beteiligung der Klägerin am Verkaufserlös der Beklagten nicht zu rechtfertigen. Der Bestand der Bungalows war ohne das Eigentum oder ein anderes Recht an dem Grundstück rechtlich nicht gesichert. Die Bungalows selbst waren deshalb ohne das Grundstück unverkäuflich. In ihrer Errichtung hat sich nur eine Entwicklungsmöglichkeit konkretisiert, die das Grundstück bei der Verpachtung an die Rechtsvorgängerin der Kläger bot. An dem Entwicklungserfolg nehmen die Kläger auch teil, weil er sich im Kaufpreis niederschlägt und das Berufungsgericht diesen auf der Grundlage der Anteile am gesteigerten Gesamtwert aufgeteilt hat.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Krüger Lemke

Schmidt-Räntsch Stresemann