

6

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 157 D, 242 Bb, 276 Fa, 812, 951

Errichtet jemand auf fremdem Grund und Boden ein Bauwerk, ohne daß seine Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer über die Ausgestaltung der beiderseitigen rechtlichen Beziehungen zu einem Übereinkommen geführt haben, so ist weder Raum für ergänzende Vertragsauslegung noch für eine Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage; die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind dann ausschließlich nach Bereicherungsrecht und gegebenenfalls unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen zu beurteilen.

BGH, Urt. v. 12. Juli 1968 - V ZR 128/65 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

6

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 128/65

URTEIL

Verkündet am

12. Juli 1968

Wüst,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kraftfahrers Sebastian N [REDACTED] in
S [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Witwe Klara S [REDACTED] geb. H [REDACTED]
in S [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1968
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock,
Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird
das Urteil des 4. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Stuttgart vom 3. Februar 1965
aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung, auch über die
Kosten des Revisionsverfahrens, an das Be-
rufungsgericht zurückverwiesen.

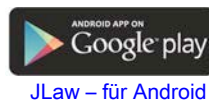
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist die Witwe und Alleinerbin
des in den fünfziger Jahren verstorbenen Architekten
Kurt Sch[REDACTED]. Ihr gehört in Stuttgart-Kaltental ein
792 qm großes Grundstück, das außerhalb der bebauten
Zone am Steilabhang des Elsenbachtals liegt. Der
Beklagte, ein ehemaliger polnischer Kriegsgefangener,
war nach Kriegsende in Deutschland geblieben, hatte
eine Familie gegründet und wollte sich ein Eigenheim
schaffen. Deshalb trat er etwa 1947 an die Klägerin
und ihren Ehemann mit der Bitte heran, ihm die Er-
stellung eines einfachen Wohngebäudes auf jenem
Grundstück zu gestatten. Die Eheleute Sch[REDACTED], die



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

von dem Beklagten vor der Währungsreform mit bewirtschafteten Nahrungs- und Genußmitteln beliefert wurden und nach seiner Behauptung damals von ihm auch Geldbeträge in Höhe von mehreren Tausend Reichsmark erhielten, erklärten sich mit dem Bauvorhaben einverstanden. Baupläne und Baugesuch für ein "Behelfsheim" wurden vom Ehemann Sch[REDACTED] gefertigt und namens des Beklagten als Bauherrn bei der zuständigen Behörde eingereicht; diese genehmigte im Mai 1949 den inzwischen begonnenen Bau. Der Beklagte führte die erforderlichen Erdbewegungs- und Bauarbeiten im Laufe des Jahres 1949 größtenteils selbst aus. Das zunächst nur eingeschossige massive Wohnhaus, das er alsbald mit seinen Angehörigen bezog, wurde von ihm in den folgenden Jahren durch Anbauten, Ausbau des Dachgeschosses und Unterkellerung erweitert.

Als der Bau in der ursprünglich geplanten Form fertig war, verhandelten die Parteien über die Ausgestaltung ihrer rechtlichen Beziehungen im einzelnen; der Ehemann der Klägerin strebte den Abschluß eines achtjährigen Pachtvertrages an, der später durch den "allgemeinen deutschen Mietvertrag" ersetzt werden sollte (Schreiben Sch[REDACTED] an den Beklagten vom 15. Oktober 1949). Diese Verhandlungen, bei denen der Beklagte sich durch den Inhaber eines Treuhandbüros, N[REDACTED], vertreten ließ, führten zu keiner Einigung. Da Sch[REDACTED] den späteren Baumaßnahmen unter Hinweis auf die ungeklärten privatrechtlichen Beziehungen nicht zustimmte, verweigerte die Baubehörde am 22. Januar 1951 dem Beklagten die erbetene nachträgliche Genehmigung dieser Maßnahmen. Mit Schreiben

vom 31. März 1951 kündigte Sch[REDACTED] das angebliche Pachtverhältnis und forderte den Beklagten auf, das Grundstück bis zum 31. Mai 1951 zu räumen. Dem leistete der Beklagte keine Folge. Er beantragte im Jahre 1960 das Armenrecht für eine Klage, mit der er von der Klägerin Übereignung des Grundstücks, hilfsweise Zahlung von 25 000 DM als Aufwendungsersatz verlangen wollte; das Armenrechtsgesuch wurde vom Landgericht abschlägig beschieden; die Beschwerde des Beklagten blieb erfolglos.

Mit der vorliegenden, im Oktober 1961 erhobenen Klage begehrt die Klägerin Verurteilung des Beklagten, das Grundstück zu räumen und an sie herauszugeben. Der Beklagte hat zunächst Klageabweisung beantragt und zur Begründung vorgetragen, zwischen ihm und dem inzwischen verstorbenen Ehemann der Klägerin sei ein mündlicher Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen worden; den Kaufpreis habe er bereits vor der Währungsreform durch Sachleistungen und Zahlung von Reichsmarkbeträgen entrichtet. Hilfsweise hat er ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht wegen seiner Bauaufwendungen, durch welche das bis dahin nahezu wertlose Grundstück überhaupt erst einen wirtschaftlichen Wert erlangt habe. Die Klägerin ist dem Vorbringen des Beklagten entgegengetreten; seinen etwaigen Verwendungsersatzanspruch will sie durch Aufrechnung mit Gegenansprüchen (Nutzungsentschädigung) getilgt haben.

Das Landgericht hat der Klage Zug um Zug gegen Zahlung von 11 134 DM stattgegeben. Der hiergegen von der Klägerin eingelegten Berufung hat sich der Beklagte angeschlossen und nunmehr den Antrag gestellt,

ihn zur Herausgabe nur zu verurteilen Zug um Zug gegen Zahlung eines Geldbetrages, der die ihm vom Landgericht zugesprochenen 11 134 DM um mindestens 1 000 DM übersteige und dessen Höhe im übrigen in das Ermessen des Gerichts gestellt werde. Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks ohne Gegenleistung zu verurteilen. Diesem Antrag hat das Oberlandesgericht entsprochen, die Anschlußberufung des Beklagten zurückgewiesen und ihm eine Räumungsfrist bis 30. Juli 1965 gewährt.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen zweitinstanzlichen Antrag weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Im jetzigen Verfahrensstande geht es nur noch um das Zurückbehaltungsrecht, das der Beklagte gemäß § 273 BGB dem auf § 985 BGB gestützten Räumungs- und Herausgabeverlangen der Klägerin entgegenhält, um zu erreichen, daß er lediglich Zug um Zug gegen Zahlung eines ihm angeblich gebührenden Geldbetrages verurteilt werde (§ 274 Abs. 1 BGB). Er hält die Klägerin für verpflichtet, ihm nach Bereicherungsgrundsätzen (§§ 812, 818 Abs. 2, 951 Abs. 1 BGB) seine Sach- und Geldleistungen aus der Zeit vor der Währungsreform sowie insbesondere den zusätzlichen Wert zu ersetzen, den das Grundstück durch seine Bauaufwendungen erlangt hat. Daß das von ihm 1949 errichtete

und in den folgenden Jahren weiter ausgebaut Wohnhaus wesentlicher Grundstücksbestandteil geworden (§ 94 BGB) und daher in das Eigentum der Klägerin gefallen ist (§ 946 BGB), steht außer Streit.

Einen solchen Gegenanspruch, den das Landgericht auf 11 134 DM bemessen hatte, verneint das Berufungsgericht, weil der wirtschaftliche Vorteil, der dem Beklagten durch langjährige Innehabung und Nutzung des Wohngebäudes und des übrigen Grundstücks zugeflossen sei, den Wert seiner eigenen Leistungen übersteige. Es unterstellt zugunsten des Beklagten, daß er der Klägerin und ihrem Ehemann in Erwartung käuflichen Grundstückserwerbs vor dem 21. Juni 1948 Nahrungs- und Genußmittel, deren Schwarzmarktpreis 8 000 RM gewesen sei, und weitere 8 000 RM in bar hingegeben habe, und bringt ihm dafür in neuer Währung insgesamt 1 600 DM gut; den Wert des Bauwerkes, soweit der Ehemann der Klägerin mit der Errichtung einverstanden gewesen sei, errechnet es mit 7 500 DM. Diesen Gesamtaufwand von rund 9 000 DM, so heißt es im angefochtenen Urteil (S. 23), habe jedoch der Beklagte innerhalb von 16 Jahren "abgewohnt", wobei auf einen Monat Wohnzeit noch nicht einmal 50 DM entfielen. Im Rahmen einer weiteren Berechnung (S. 24 ff) ist das Oberlandesgericht von dem jährlichen Gebrauchswert des Gebäudes ausgegangen und hat ihn auf 5 % der Neubausumme von 10 300 DM geschätzt; dem dabei unter Zugrundelegung eines 15jährigen Gebrauchs sich ergebenden Restguthaben des Beklagten von etwa 2 500 DM und seinen "Vorwährungsleistungen" von 1 600 DM stünden dann aber noch die Nutzungen des "reinen Grundstücks" (also ohne Gebäude) während

16 Jahren gegenüber, die mit einem jährlichen Durchschnittsbetrag von 400 DM zu veranschlagen seien; auch hiernach verbleibe somit ein Guthaben der Klägerin, das höher sei als die restlichen Bereicherungsansprüche des Beklagten.

2. Gegen diese Berechnungsweise wendet sich die Revision im Ergebnis mit Recht.

Das Berufungsgericht hat die rechtlichen Beziehungen der Parteien in erster Linie "unter dem Gesichtspunkt des vertraglichen Vertrauensschutzes" gewürdigt (BU S. 22). Allerdings geht es zutreffend von einem "vertraglosen Zustand" aus, indem es darlegt, die Parteien hätten, als Sch[REDACTED], der Ehemann der Klägerin, dem Beklagten die Erlaubnis erteilte, auf dem Grundstück ein Behelfsheim zu erstellen, nur Auswirkungen einer erst noch zu treffenden vertraglichen Vereinbarung vorweggenommen, deren Einzelheiten damals nicht abzusehen gewesen seien und die man sich zunächst so vorgestellt habe, daß der Beklagte die zum Bau vorgesehene Parzelle ganz oder teilweise erwerben sollte; die Grundstücksüberlassung an ihn sei in einer Weise in Aussicht genommen worden, die sich rechtlich als Übereignung oder Erbbaurechtsbestellung dargestellt hätte; allein hierzu sei es dann ebenso wenig gekommen wie zu der von Sch[REDACTED] bei den späteren Verhandlungen angestrebten Lösung, dem Beklagten das Grundstück nur miet- oder pachtweise zu überlassen. Das Urteil verneint auch rechtsirrtumsfrei das Vorliegen der Voraussetzungen, unter denen die Berufung auf das Fehlen eines formwirksamen Grundstücksveräußerungsvertrages ausnahmsweise unzulässig wäre (§ 242 BGB). Wenn der Berufungsrichter jedoch anschließend ausführt, trotzdem seien zwischen den

Parteien "unvollkommene vertragliche Bindungen" entstanden, die entweder eine ergänzende Vertragsauslegung oder eine Anpassung des vertraglichen Schuldverhältnisses an die unerwartete Entwicklung geboten erscheinen ließen, und wenn er von einer "vorläufigen Einigung" spricht, sowie eine "vertragsähnliche Betrachtung" für angezeigt erachtet (vgl. auch BU S. 27: "unvollständig gebliebener Gebrauchsüberlassungsvertrag"), so verdient das keine Billigung.

Es mag sein, daß Sch [REDACTED], indem er die Errichtung eines für längere Dauer bestimmten Bauwerks auf dem Grundstück seiner Ehefrau gestattete, bei dem Beklagten die Hoffnung auf einen demnächstigen Eigentumserwerb am Grund und Boden erweckt hat; wahrscheinlich hätte er sich auch, wäre damals zur Sprache gekommen, daß er späterhin weder zum Verkauf noch zu einer langfristigen Verpachtung bereit sein würde, billigerweise nicht dem Wunsche des Beklagten nach einer Regelung verschließen dürfen, die diesem gewährleistete, daß sein Bauaufwand nicht nutzlos vertan war. Diese Erwägungen berechtigten indessen das Oberlandesgericht nicht zu der Annahme, es habe nunmehr im Wege ergänzender Vertragsauslegung oder nach den Grundsätzen über den Geschäftsgrundlage-Wegfall zu ermitteln, welche vertraglichen Rechte und Pflichten den Parteien erwachsen seien. Denn ein Vertragsverhältnis, das durch Lückenausfüllung hätte ergänzt (§ 157 BGB) oder nach Treu und Glauben an eine nicht vorhergesehene spätere Entwicklung hätte angepaßt werden können (§ 242 BGB), lag unstreitig nicht vor. Zwischen den Parteien bestand mit Rücksicht auf die eingeleiteten, aber nicht zum Abschluß gelangten

Verhandlungen allenfalls ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem gewisse Schutz- und Sorgfaltspflichten und bei schuldhafter Verletzung derselben auch Ansprüche auf Schadensersatz entspringen konnten (culpa in contrahendo; vgl. BGH Urteil vom 21. Mai 1968, VI ZR 131/67, S. 5, mit Nachweisen). Für vertragliche Forderungen und Gegenforderungen, wie sie das angefochtene Urteil auf Grund verfehlter rechtlicher Betrachtungsweise bejaht und gegeneinander abgerechnet hat, war kein Raum.

Auf die Ergebnisse, zu denen es dabei im einzelnen gelangt ist, braucht deshalb nicht eingegangen zu werden. Keiner Erörterung bedarf insbesondere, ob die Parteien im Falle einverständlicher Abrechnung ("hypothetischer Vertragswille") wirklich den Sachleistungen aus der Zeit vor der Währungsreform nur einen solch geringen Wert beigemessen haben würden, wie das Oberlandesgericht es getan hat, und ob sie dabei alle späteren, der Erweiterung des Wohnhauses dienenden Baumaßnahmen außer Ansatz gelassen hätten.

3. Bei seiner zweiten Berechnung hat der Berufungsrichter "reines Bereicherungsrecht" angewandt. Er betrachtet sie, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, als bloße Hilfsbegründung. Auf sie kommt es aber, nachdem sich die Beurteilung des Sachverhalts nach vertraglichen oder vertragsähnlichen Maßstäben als nicht haltbar erwiesen hat, entscheidend an.

Inwieweit der Beklagte wegen seiner Grundstücksverwendungen Ersatz verlangen kann und in welchem Umfang der Klägerin für Innohabung und Nutzung ihres Grundstücks Gegenansprüche zustehen, bestimmt sich nach den §§ 812 ff, 951, 987 ff BGB. Das angefochtene Urteil macht einen zeitlichen Einschnitt, indem es den Beklagten nach dem Scheitern der Verhandlungen, die zwischen den Parteien über die Ausgestaltung ihrer rechtlichen Beziehungen geführt wurden, als nichtberechtigten Besitzer ansieht. Wenn es die Baumaßnahmen vor dieser Zeit nach § 951 Abs. 1 BGB beurteilt, während es auf die späteren Vorgänge die §§ 987 ff BGB anwendet, so ist diese Unterscheidung an sich bedenkenfrei, da die letztgenannten Vorschriften anerkanntermaßen die Anwendbarkeit des sonstigen Bereicherungsrechts ausschließen (BGHZ 41, 157). Ohne Rechtsirrtum geht das Urteil ferner davon aus, daß bei einem Bau auf fremdem Grund und Boden der Bereicherungsanspruch des Bauenden nicht notwendig bereits mit der Fertigstellung des Bauwerks entsteht, sondern daß dafür auch ein späterer Zeitpunkt in Betracht kommen kann; handelt es sich, wie hier, um den zweiten Tatbestand des § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB, dann gelangt der Anspruch erst zur Entstehung, wenn feststeht, daß der mit der Leistung bezweckte Erfolg nicht mehr eintreten wird (BGHZ 35, 356, 359 f; Urteile vom 20. Dezember 1965, VII ZR 14/64, WM 1966, 369, 370, und vom 21. Dezember 1965, V ZR 108/63, WM 1966, 277, 279).

Zu beanstanden ist indessen die Meinung des Oberlandesgerichts, dies sei hier bereits zu Beginn

der fünfziger Jahre der Fall gewesen. Das Urteil führt dazu aus, angesichts des Verhandlungsergebnisses von 1949/1950 habe der Beklagte nicht mehr erwarten können, seine - späteren - Aufwendungen würden ihm "über ein Recht zum Erwerb des Anwesens" zugute kommen, vielmehr sei er sich, als er erstmals an- und ausbaute, bewußt gewesen, daß er ohne die (ihm ausdrücklich vorenthaltene) Zustimmung des Eigentümers handelte; sein in der Folgezeit stets gespanntes Verhältnis zu diesem habe für ihn die Annahme ausgeschlossen, er dürfe noch mit einer Zustimmung zu irgendwelchen baulichen Veränderungen rechnen. In welchem genauen Zeitpunkt der Beklagte diese Einsicht gewonnen haben soll, geht aus der Urteilsbegründung nicht eindeutig hervor. An einer Stelle (S. 24) heißt es, "spätestens im Sommer 1950" habe der Nichteintritt des Erfolgs festgestanden, und übereinstimmend damit wird an einer anderen (S. 27) ausgeführt, "mindestens seit Mitte 1950" schulde der Beklagte Ersatz für die Nutzungen, die er aus dem von ihm selbst erstellten Bauwerk gezogen habe; im Gegensatz hierzu verweist aber eine dritte Urteilsstelle (S. 26) auf Sch. Kündigungsschreiben - das unstreitig erst vom 31. März 1951 datiert - und zieht daraus den Schluß, nunmehr (vgl. das Wort "nachdem") sei der Beklagte wissentlich unberechtigter Besitzer geworden. Da in der Revisionsinstanz angesichts dieser Unstimmigkeit allenfalls von dem letztgenannten Zeitpunkt, also Frühjahr 1951, ausgegangen werden kann, ist damit bereits die vom Berufungsgericht ausgesprochene Aberkennung eines Bereicherungsanspruchs für die Erweiterungsbauten weitgehend erschüttert. Denn diese Bauten hatte der Beklagte

mindestens zu einem erheblichen Teil schon früher erstellt; das ergibt der baubehördliche Bescheid vom 22. Januar 1951, mit dem ihm "die nachträgliche Genehmigung der bereits ausgeführten Erweiterung" versagt wurde.

Auch die Annahme jedoch, der Beklagte sei jedenfalls vom Frühjahr 1951 ab hinsichtlich seines Rechtes zum Besitz nicht mehr in gutem Glauben gewesen, wird von der Revision mit Erfolg bekämpft. Soweit sie freilich geltend macht, er habe sich noch bis zum Januar 1958 für den Eigentümer des streitigen Grundstücks gehalten, ist das nicht stichhaltig. Mag der Beklagte als Ausländer mit der deutschen Sprache nur unvollkommen vertraut gewesen sein und auch zunächst nicht gewußt haben, daß in Deutschland der Erwerb von Grundeigentum eine grundbuchliche Eintragung erfordert, so ist er doch spätestens durch die Verhandlungen mit Sch[REDACTED], bei denen er durch seinen rechtskundigen Bevollmächtigten N[REDACTED] beraten wurde, sowie durch das baubehördliche Genehmigungsverfahren über die wirkliche Eigentumslage aufgeklärt worden. Hiervon geht auch das angefochtene Urteil, wie der Zusammenhang seiner Darlegungen zeigt, rechtsirrtumsfrei aus. Daß Sch[REDACTED] selbst den Beklagten als Grundstückseigentümer bezeichnet habe, läßt sich den zu den Akten und Beiakten eingereichten Schriftstücken entgegen der Behauptung der Revision keineswegs entnehmen. Die Lageplanskizze vom 1. August 1950, in der das Grundstück unter dem Namen des Beklagten eingetragen war, ist nicht von Sch[REDACTED] unterschrieben worden, sondern trägt eine andere, unbekannte Unterschrift; zudem heißt es von dieser Skizze

in dem bereits erwähnten, an den Beklagten persönlich gerichteten Versagungsbescheid vom 22. Januar 1951 ausdrücklich, sie sei "bezüglich der Eigentumsverhältnisse unrichtig". Wenn Sch. auf der früheren, am 10. Mai 1949 genehmigten Bauzeichnung seiner Unterschrift die Worte "Für den Grundstückseigentümer" beigelegt hat, so besagt das nicht, daß er gerade den Beklagten (und nicht vielmehr seine Ehefrau, die Klägerin) als den Eigentümer ansah. Eine Vernehmung des Bezirksnotars F. darüber, ob der Beklagte erst im Januar 1958 erfahren habe, daß er nicht Eigentümer des - damals zur Zwangsversteigerung stehenden - Grundstücks war, ist in den Vorinstanzen nicht beantragt worden; der Beklagte hatte lediglich im vorausgegangenen Armenrechtsverfahren gebeten, hierüber erforderlichenfalls eine Äußerung von F. einzuholen, und ist darauf später nicht zurückgekommen.

Für die Frage der Gutgläubigkeit im Sinne von § 990 in Verbindung mit §§ 996 und 987 BGB kommt es indessen entscheidend darauf an, ob der Beklagte sich nicht trotz Kenntnis der Eigentumsverhältnisse für berechtigt hielt, das Grundstück weiterhin im Besitz zu behalten. Da er, wie das Urteil feststellt (S. 18), "zunächst berechtigter Fremdbesitzer" war, kann er erst später, d.h. nach Besitzerwerb, seinen guten Glauben verloren haben. Den Eintritt solcher nachträglichen Bösgläubigkeit knüpft das Gesetz an strengere Voraussetzungen als den der anfänglichen. Während bei letzterer grobfahrlässige Unkenntnis des Rechtsmangels genügt (§§ 990 Abs. 1 Satz 1, 932 Abs. 2 BGB), muß der Besitzer, um nachträglich bösgläubig zu werden, die Voraussetzungen des § 990 Abs. 2 BGB erfüllen.

gläubig zu werden, positive Kenntnis davon erlangen, daß ihm kein Recht zum Besitz zusteht (BGHZ 26, 256, 258). Wenn das Berufungsgericht angenommen hat, diese Voraussetzungen lägen bei dem Beklagten spätestens seit Frühjahr 1951 vor ("wissentlich unberechtigter Besitzer"), so unterliegt dies durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

Dem Beklagten war, bevor er mit seinem Hausbau begann, von der Klägerin und ihrem Ehemann in Aussicht gestellt worden, er werde das Grundstück später ganz oder teilweise überlassen erhalten und dann entweder Eigentümer oder Erbbauberechtigter werden. Dieser Zusage hat er ersichtlich vertraut; jedenfalls ergibt sich aus dem angefochtenen Urteil nichts Gegenteiliges. Hoffte mithin der Beklagte, der Grund und Boden und das von ihm darauf errichtete Wohnhaus würden ihm eines Tages endgültig zufallen, so mußte er diese Hoffnung nicht ohne weiteres deshalb begraben, weil Sch., nachdem das Haus fertiggestellt war, plötzlich nicht mehr zu seinem Wort stehen wollte, sondern den Versuch machte, ihn zum Abschluß eines Pachtvertrages zu bestimmen. Die Pachtverhandlungen haben unstreitig zu keinem positiven Ergebnis geführt. Das hat - im Gegensatz zur Klägerin, die im Prozeß zunächst den gegenteiligen Standpunkt vertrat - der Beklagte stets betont. Er brauchte infolgedessen aus Schützes Schreiben vom 31. März 1951, womit das - gar nicht vorhandene - Pachtverhältnis "gekündigt" wurde, nicht notwendig zu folgern, seine Erwerbsaussichten seien jetzt auf einmal hinfällig geworden und er müsse das Anwesen, für das er immerhin beträchtliche Arbeit

und Kosten aufgewendet hatte, mit seinen Angehörigen endgültig aufgeben. Einen solchen Schluß hat er auch tatsächlich nicht gezogen; denn das Berufungsgericht stellt fest, er habe sich - wie es meint "unverständlicherweise" - der Erkenntnis der wahren Rechtslage "verschlossen".

Der wirklichen Kenntnis des mangelnden Rechts zum Besitz, wie § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB sie erfordert, ist allerdings unter gewissen Umständen die bloße Kenntnis der Tatsachen, aus denen sich der Mangel ergibt, gleichzustellen. Das gilt dann, wenn der Besitzer über das Fehlen seines Besitzrechts in einer Weise aufgeklärt wird, daß ein redlich und vom eigenen Vorteil unbeeinflußt Denkender sich der Überzeugung seiner Nichtberechtigung nicht verschließen würde (BGHZ 26, 256). Aber daß es sich im Falle des Beklagten so verhalten habe, geht aus dem festgestellten Sachverhalt nicht hervor.

Soweit das Oberlandesgericht auf die "Verfügbarkeit von rechtskundigem Rat" verweist, den der Beklagte sich schon von seinem Berater N. habe erteilen lassen können, übersieht es das zu den Armenrechtsakten überreichte Schreiben N. vom 4. März 1957, worin dieser sogar noch damals dem Beklagten empfohlen hat, den Klageweg zu beschreiten und von der Klägerin in erster Linie seine Eintragung als Grundstückseigentümer und nur hilfsweise Wertersatz zu verlangen. Wenn dem Beklagten das Wohnenbleiben auf dem Grundstück zu seinem eigenen Vorteil gereichte, so spricht auch dies nicht unbedingt für Uneinsichtigkeit, da er sich dazu angesichts der Zusagen, die ihm anfänglich von den Eheleuten Sch. gemacht

worden waren, für mindestens moralisch berechtigt halten konnte. Das Berufungsgericht hätte sich ferner mit der Tatsache auseinandersetzen müssen, daß der Beklagte auch nach dem Kündigungsschreiben Sch[REDACTED], durch das er zur Räumung innerhalb von zwei Monaten aufgefordert wurde, die ganzen folgenden Jahre hindurch unangefochten weiter in dem Anwesen verblieben ist und daß ihm die Klägerin sogar noch im Februar und März 1960 durch die Notare W[REDACTED] und Dr. B[REDACTED] das streitige Grundstück zum Kauf anbieten ließ (vgl. die bei den Akten und Beiakten befindlichen Notarschreiben). Ob die Klägerin, wie sie behauptet, sich lediglich durch ihre Furcht vor der angeblich gewalttätigen Wesensart des Beklagten davon hat abhalten lassen, ihn auf Räumung zu verklagen, kann dahinstehen, weil nicht festgestellt ist, daß dem Beklagten dieser Beweggrund bekannt war.

4. Da die Wahl des Zeitpunktes, den das Oberlandesgericht seiner Berechnung der beiderseitigen Ansprüche zugrunde gelegt hat, von Rechtsirrtum beeinflusst worden ist, läßt sich das angefochtene Urteil auch mit der Hilfsbegründung nicht aufrechterhalten. Aus anderen Gründen stellt es sich ebenfalls nicht als richtig dar (§ 563 ZPO). Es muß deshalb aufgehoben und die Sache, die noch weiterer Aufklärung bedarf, in die Vorinstanz zurückverwiesen werden (§§ 564, 565 Abs. 1 ZPO).

Falls die neue mündliche Verhandlung zu dem Ergebnis führt, daß der Beklagte seinen guten Glauben, zum Besitz berechtigt zu sein, nicht im Sommer 1950 oder Frühjahr 1951, sondern erst später verloren hat,

muß zur Berechnung seines Anspruchs aus § 951 BGB der Wert ermittelt werden, den das Grundstück infolge der Baumaßnahmen in diesem späteren Zeitpunkt hatte; entsprechendes gilt für die Gegenforderungen der Klägerin gemäß § 987 BGB. Soweit das Berufungsgericht dem Beklagten einen Bereicherungsanspruch dafür, daß das bloße Grundstück - also ohne das Gebäude - allein schon durch die Tatsache der Bebauung wertvoller geworden ist, aberkannt hat, wird es seinen Standpunkt überprüfen müssen; es ist zwar zutreffend und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 17, 236; Urteil vom 10. Juli 1963, V ZR 181/61, WM 1963, 1066, 1069) davon ausgegangen, daß der Anspruch keineswegs durch die finanziellen und sachlichen Aufwendungen des Bauenden nach oben begrenzt wird, meint jedoch, die Werterhöhung sei insoweit dem Grundstückseigentümer nicht ohne rechtlichen Grund zuteil geworden, weil der Bau mit seinem Einverständnis und unter seiner aktiven Mithilfe (Fertigung des Baugesuchs und der Pläne durch Sch[REDACTED]) erstellt worden sei; auf das Einverständnis des Bereicherten kommt es indessen nicht an, und wenn er wirklich durch eigenes Handeln mit dazu beigetragen haben sollte, sein Grundstück im Wert zu steigern, so schließt das nicht aus, daß diese Steigerung gleichwohl in erster Linie auf die Tätigkeit des Bebauers zurückzuführen wäre. Sollte das Oberlandesgericht bei Errechnung der wirtschaftlichen Vorteile, die dem Beklagten durch die bloße Innhabung des Grund und Bodens zugeflossen sind, wiederum auf das Gutachten des Sachverständigen Dr. Bihl abstellen wollen, der den Nutzungswert nur schematisch an Hand der Quadratmeterzahlen ermittelt hat, dann wird es zuvor dem unter Beweis gestellten Vorbringen

des Beklagten nachgehen müssen, wonach das Grundstück, bevor es bebaut wurde, nahezu wertlos gewesen sein soll (Schriftsatz vom 4. Januar 1965, S. 3 f).

Zu prüfen wird schließlich sein, ob durch das Verhalten des Ehemannes und Erblassers der Klägerin, der als Architekt vermutlich die Formbedürftigkeit von Grundstückskauf- und Erbbaurechtsverträgen kannte, aber den rechtsunkundigen Beklagten darüber im unklaren ließ, letzterem ein Schadensersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen erwachsen ist (vgl. das Urteil des erkennenden Senats vom 29. Januar 1965, V ZR 53/64, WM 1965, 315 = NJW 1965, 812). Daß Schütze, wie das Berufungsgericht darlegt, nicht arglistig gehandelt hat, würde einen solchen Anspruch nicht ausschließen; vielmehr genügt bloße Fahrlässigkeit (RGZ 104, 265, 268; Urteil des Senats vom 10. Juli 1963, V ZR 66/62, WM 1963, 967, 968).

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens hängt von dem endgültigen Ausgang des Prozesses ab. Sie ist deshalb ebenfalls dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Piepenbrock

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell