

6
V_ZR_181/61

Verkündet
am 10. Juli 1963

2215 095

■, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Großschlächters Georg M ■ in W ■
bei N ■, Haus Nr. ■,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

gegen

den Kraftfahrzeugmeister Hans Z ■ in F ■ (Bayern),
L ■ straße ■,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 28. Juni 1963 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rotho, Dr. Mattorn
und Offterdingor

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts Nürnberg vom 14. Juli 1961 wird auf
Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte und seine Ehefrau, die während des letzten Krieges in Nürnberg ausgebombt wurden, errichteten in dem nahe gelegenen W [REDACTED] ein neues Haus. Das Baugrundstück gehörte damals der Gastwirtswitwe Karoline K [REDACTED], einer Tante des Beklagten; sie hatte ihrem Neffen den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 367 zwecks Bebauung zur Verfügung gestellt. Der Bau wurde daselbst im Jahre 1944 von der Ehefrau begonnen und im folgenden Jahr, nach Rückkehr des Beklagten aus der Kriegsgefangenschaft, von beiden Eheleuten so weit fertiggestellt, daß die Familie in das Erdgeschoß einziehen konnte. Die vor Baubeginn eingeholte behördliche Erlaubnis berechnete nur zur Errichtung eines Behelfsheims. Als sich herausstellte, daß die Eheleute stattdessen ein massives, teilweise unterkellertes Wohnhaus bauten, das die für Behelfsheime vorgeschriebenen Ausmaße überschritt, verfügte der Kreisbaumeister die Einstellung der Bauarbeiten; wegen der kriegsbedingten Wohnungsnot wurde den Eheleuten aber die Vollendung des bereits fortgeschrittenen Baues dann doch gestattet.

Am 7. August 1946 ließ die Grundeigentümerin K [REDACTED] im Einvernehmen mit dem Beklagten den Grundstücksteil, auf dem das Gebäude errichtet ist, als besonderes Flurstück Nr. 367/1 mit einem Flächeninhalt von 288 qm wegvermessen; in dem Abmarkungsprotokoll lautet der Betreff: "Abtretung aus Flurstück 367", und es heißt dort weiter: "Kreuchauf übergibt ihrer Neffen eine Teilfläche, auf welcher dieser ein Wohnhaus errichtet hat". Zu einer notariellen Verbriefung der Grundstücksübergabe kam es nicht. Frau Kreuchauf starb am 29. Januar 1947 an den Folgen eines Schlaganfalls. Der Beklagte hat in der Folgezeit, insbesondere nach der Währungsreform das Gebäude erweitert und

auch das Dachgeschoß ausgebaut. Er bewohnt das Haus noch heute mit seiner Familie.

Zu den Erben der Frau K. gehörte der Lohnschreiber Ernst H. Ihm wurden bei der Erbausinandersetzung die beiden Parzellen Nr. 367 (Restfläche) und 367/1 zu Eigentum übertragen. Ernst H., der erst 1948 aus Kriegsgefangenschaft heimkehrte, verhandelte mit dem Beklagten wegen des Grundstücks Nr. 367/1 und verlangte für dessen Auflassung einen Geldbetrag; eine Einigung kam nicht zustande. Am 11. Juni 1953 verkaufte Ernst H. die beiden Grundstücke Nr. 367 und 367/1 an den Kläger und ließ sie ihm auf; der Kaufpreis betrug 2,50 DM je Quadratmeter, so daß auf Nr. 367/1 der Betrag von 720 DM entfiel. In dem notariellen Kaufvertrag heißt es u.a.:

"Das auf Fl.Nr. 367/1 Gem. Wendelstein stehende Wohnhaus ist möglicherweise nach § 95 BGB kein Bestandteil und daher nicht mitverkauft. Dieses Haus wurde von dem Metzgermeister M. in W. - dem Beklagten - "im Jahre 1944 errichtet und sollte ursprünglich ein Behelfsheim sein. Soweit dem Verkäufer irgendwelche Rechte an diesem Anwesen, sei es auf Abfindung auf Grund der ungerechtfertigten Bereicherung, oder sei es die Überlassung des bebauten Grund und Bodens an Herrn M. gegen Zahlung einer Entschädigungssumme, zustehen, werden diese Rechte hiermit auf den Käufer übertragen. Diese Rechte sind durch den Kaufpreis abgegolten.

Sollte andererseits das Gebäude als Bestandteil des Grund und Bodens Eigentum des Käufers werden, so gilt es als mitverkauft und hat der Käufer für alle eventuellen Ersatzansprüche des M. aufzukommen."

Der Kläger wurde in der Folgezeit als Eigentümer der gekauften Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Der Versuch des Beklagten, dies hinsichtlich des Grundstücks Nr. 367/1 im Wege einstweiliger Verfügung zu verhindern, blieb ebenso erfolglos wie ein von ihm gegen den Kläger auf Grund des Baulandbeschaffungsgesetzes betriebenes Enteignungsverfahren.

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



Mit der Klage begehrt der Kläger Herausgabe des Grundstücks Nr. 367/1; er hält sich für den Eigentümer des darauf errichteten Gebäudes. Dies stellt der Beklagte, der um Klageabweisung gebeten hat, in Abrede, außerdem erhebt er gegen das Herausgabeverlangen den Einwand der Arglist; hilfsweise macht der Beklagte wegen seiner Verwendungen auf das Grundstück ein Zurückbehaltungsrecht geltend und hat demgemäß beantragt, ihn zur Herausgabe nur Zug um Zug gegen Zahlung von 40 000 DM zu verurteilen. Der Kläger hat gegenüber dem Verwendungsersatzanspruch des Beklagten mit einem Gegenanspruch auf Nutzungsentschädigung für die Zeit bis zum 30. Juni 1961 aufgerechnet.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Dieses Urteil ist auf die Berufung des Beklagten vom Oberlandesgericht - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen - dahin abgeändert worden, daß der Beklagte das Grundstück herauszugeben habe Zug um Zug gegen Zahlung von 20 524,73 DM. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seine bisherigen Ansprüche, soweit er damit in der Berufungsinstanz keinen Erfolg gehabt hat, weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Herausgabeanspruch stützt sich, wie das Oberlandesgericht zutreffend angenommen hat, auf § 985 BGB und setzt voraus, daß der Kläger Eigentümer auch des auf dem Grundstück Nr. 367/1 errichteten Wohnhauses ist und daß dem Beklagten ein Recht zum Besitz (§ 986 BGB) nicht zusteht. Diese Voraussetzungen erachtet der Berufungsrich-

ter für gegeben; er hat auch die Einwände, die der Beklagte aus dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) sowie der sittenwidrigen Schadenszufügung (§ 826 BGB) erhoben hatte, nicht durchgreifen lassen.

1. Die Revision will nicht wahrhaben, daß das Gebäude wegen seiner festen Verbindung mit dem Grund und Boden nach §§ 93, 94 BGB wesentlicher Grundstücksbestandteil geworden und daher mit dem Grundstück in das Eigentum des Klägers übergegangen sei (§ 946 BGB). Sie beruft sich auf die Ausnahmebestimmung des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden, nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks gehören; so verhalte es sich im vorliegenden Fall, da das vom Beklagten und seiner Ehefrau zunächst erstellte Bauwerk ein bloßes Behelfsheim gewesen sei, das man ohne Mühe jederzeit wieder habe abreißen können.

Mit diesem Einwand hat sich indessen bereits das Berufungsgericht eingehend auseinandergesetzt und ihn auf Grund von Erwägungen, die keinen Rechtsverstoß erkennen lassen, für nicht stichhaltig erachtet: Behelfsheime würden freilich von der Rechtsprechung teilweise nicht als wesentliche Grundstücksbestandteile angesehen, allein das vom Beklagten hier errichtete Gebäude habe unstreitig nicht den Charakter eines Behelfsheimes. Man habe zwar zunächst vorgegeben, nur ein solches erstellen zu wollen, aber schon während des Baues habe sich herausgestellt, daß das begonnene Bauwerk den Rahmen eines Behelfsheims sowohl hinsichtlich der Ausmaße für den Grundriß als auch in der technischen Ausführung sprengte; es habe sich um ein, wenn auch zunächst noch sehr bescheidenes und nicht völlig fertiggestelltes, so doch festgefügtes Wohnhaus gehandelt, das nach der bereits bei der Errichtung bestehenden Absicht der Erbauer nicht wieder habe abgerissen werden sollen. Daß der Beklagte seinerzeit damit gerechnet habe, das Grundstück von seiner

Tante K. [REDACTED] zu Eigentum erwerben zu können, lasse nicht auf seine Absicht schließen, das Haus wieder zu entfernen, falls er seiner Erwartung zuwider kein Grundstückseigentümer werden sollte. Es habe vielmehr als fester Bestandteil des Grundstücks stehen bleiben sollen, gleichgültig wie sich später die Eigentumsverhältnisse gestalten würden. Das entnimmt das Berufungsgericht nicht nur aus der massiven Bauweise, sondern zugleich aus den zwischen dem Beklagten und der damaligen Grundstückseigentümerin bestehenden familienrechtlichen Bindungen, und nach seiner Überzeugung ändert daran auch der Umstand nichts, daß der Beklagte nach dem Tode der Frau K. [REDACTED] das Haus bis zum Jahre 1953 noch weiter ausgebaut habe; denn die weiteren Arbeiten seien - was der Beklagte selbst nicht ernsthaft in Abrede gestellt habe - gleichfalls in der Absicht geschehen, das Bauwerk als Ganzes auf dem Grundstück stehen zu lassen.

Diese Ausführungen werden von der Revision ohne Erfolg angegriffen. Die Urteilsfeststellung insbesondere, bei Errichtung des Baues habe niemand daran gedacht, daß das Haus später wieder abgerissen werden solle, beruht nicht auf mangelnder Ausschöpfung des Prozeßstoffes (§ 286 ZPO). Wenn das Landratsamt Schwabach bei Beantwortung eines gerichtlichen Ersuchens um Aktenübersendung in seinem Schreiben vom 26. Oktober 1959 (Blatt 108 Rückseite der Akten) - das im Tatbestand des Berufungsurteils (S. 16) erwähnt wird und daher bei der Entscheidung schwerlich übersehen worden sein kann - von einem "Behelfsheim" sprach, so nötigte dieser Umstand den Berufsrichter keineswegs zu der Schlußfolgerung, daß die Ehefrau des Beklagten bei Beginn der Bauarbeiten im Jahre 1944 (der Beklagte selbst war damals noch bei der Wehrmacht) nur die Absicht gehabt haben könne, für die Dauer des Krieges eine behelfsmäßige Unterkunft zu

erlangen; ebensowenig ergab sich eine solche Absicht zwingend aus der unstreitigen Tatsache, daß die Familie des Beklagten ausgebombt war und damit die behördlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer "Behelfsheimkarte" erfüllen mochte; denn alles dies schloß nicht aus, daß die am Bau beteiligten Personen gleichwohl gewillt waren, sich über die für Behelfsheime vorgeschriebenen Beschränkungen hinwegzusetzen, und daß sie "von Anfang an", wie das angefochtene Urteil feststellt, die Absicht hatten, ein auf die Dauer berechnetes Gebäude zu erstellen. Der angefangene Bau hatte entgegen der Behauptung der Revision keinen derartig begrenzten Umfang, daß er nur zu vorübergehenden Zwecken hätte dienen können, vielmehr überschritt er von vornherein im Ausmaß des Grundrisses und in der Art der technischen Ausführung den Rahmen eines bloßen Behelfsheims. Soweit die Revision einwendet, aus der Unterkollerung des Baues - die übrigens gerade auch die Ehefrau des Beklagten bei ihrer Zeugenvernehmung zugegeben hat (Blatt 125 der Akten) - sowie aus dem Vorhandensein massiver Wände sei nicht auf die vom Berufungsgericht festgestellte Willensrichtung der Beteiligten zu schließen, greift sie in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise die tatrichterliche Beweiswürdigung an, und mit ihrer Behauptung, nicht dieserhalb habe der Kreisbaumeister den Bau vorübergehend eingestellt, setzt sie sich in Widerspruch zu der gegenteiligen Feststellung im unstreitigen Teil des Urteilstatbestandes (BU S. 3), dessen Berichtigung der Beklagte nicht beantragt hat.

Da der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, der Bau sei von Anfang an auf Dauer berechnet gewesen, den Angriffen der Revision standhält, kommt es auf alles, was diese über die Möglichkeit und Erfordernisse einer späteren Zweckänderung vorbringt, nicht an. Dahingestellt kann insbesondere

bleiben, ob der Beklagte und seine Ehefrau, wenn sie zunächst nur zu vorübergehenden Zwecken gebaut hätten und daher nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB Eigentümer des Hauses geworden wären, die Eigentumsverhältnisse nachträglich durch den bloßen Entschluß, das Haus solle jetzt dauernd auf dem Grundstück verbleiben, hätten ändern können oder ob dazu, wie die Revision aus der Entscheidung des erkennenden Senats in BGHZ 23, 61 entnehmen möchte, außer dem Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung auch noch eine dingliche Einigung gemäß § 929 BGB zwischen ihnen und der Grundstückseigentümerin Kreuchauf erforderlich gewesen wäre. Infolgedessen erübrigt sich zugleich ein Eingehen auf das Revisionsvorbringen, eine solche Einigung habe nicht stattgefunden, vielmehr hätten die Beteiligten das Haus noch bei der Grundstücksvermessung vom 7. August 1946 als Behelfsheim angesehen und der Beklagte habe sich erst nach diesem Zeitpunkt als Eigentümer von Grund und Boden gefühlt. Ob er - was die Revision unter Hinweis auf die Lebenserfahrung in Abrede stellt - das Haus bis zum Jahre 1953 weiter ausgebaut hätte, wenn er nicht "sein Besitzrecht als gefestigt angesehen hätte", bedarf ebenfalls keiner Entscheidung, weil insoweit allein die objektive Eigentumslage maßgebend ist und nicht die Rechtsansicht der Beteiligten. Darum braucht schließlich auch nicht die Richtigkeit des von der Revision aufgestellten angeblichen Erfahrungssatzes nachgeprüft zu werden, der Beklagte hätte, sofern ihm sein "Besitzrecht" nicht als gefestigt erschienen wäre, das Gebäude wieder abgerissen und die Baustoffe an anderer Stelle neu verwendet; bei ihrem Hinzufügen, der Berufungsrichter habe jedenfalls nicht das Gegenteil festgestellt, übersieht zudem die Revision den Satz im angefochtenen Urteil (S. 20), daß - nach dem Willen der Beteiligten - das Haus als fester Bestandteil des Grundstücks habe stehen bleiben sollen, gleichgültig wie sich später die Eigentumsverhältnisse gestalten würden.

2. Ein Recht zum Besitz, das dem Klageanspruch nach § 986 BGB entgegengehalten werden könnte, verneint das Berufungsgericht mit der Begründung, zwischen dem Beklagten und seiner Tante K[REDACTED] habe hinsichtlich des Grundstücks nur ein Leihverhältnis bestanden, in das der Kläger als neuer Eigentümer nicht nach § 571 BGB eingetreten sei. Das ist rechtlich bedenkenfrei und wird auch von der Revision nicht angegriffen. Sie wendet sich jedoch dagegen, daß das Berufungsgericht den Einwand der Arglist und der unzulässigen Rechtsausübung nicht hat durchgreifen lassen.

Im angefochtenen Urteil ist hierzu ausgeführt worden, es sei zunächst zu prüfen, ob ein solcher Einwand etwa gegenüber den Rechtsvorgängern des Klägers, nämlich Frau K[REDACTED] und Ernst H[REDACTED], begründet gewesen wäre, falls diese vom Beklagten die Herausgabe des Grundstücks verlangt hätten. Das sei nicht der Fall. Zwischen Frau K[REDACTED] und dem Beklagten fehle es an einem formgültigen, den Erfordernissen des § 313 BGB entsprechenden Grundstücksveräußerungsvertrag; auf diesen Formmangel hätte Frau K[REDACTED] - so legt das Urteil an Hand der einschlägigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung und unter Würdigung des Beweisergebnisses im einzelnen dar - sich dem Beklagten gegenüber anstandslos und ohne Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) berufen können. Nicht anders verhalte es sich mit Ernst H[REDACTED], der als Erbe in die Rechtsstellung der Frau Kreuchauf eingetreten sei; er habe auch nicht seinerseits arglistig gehandelt, indem er das Grundstück an den Kläger weiterveräußerte; denn er habe es zuvor dem Beklagten zum Kauf angeboten, welches Angebot dieser in Verkenntung der Eigentumsverhältnisse abgelehnt habe. Was schließlich den Kläger selbst anbetrifft, so erachtet das Berufungsgericht nicht für erwiesen, daß er, als er das Grundstück auf Grund ordnungsmäßigen Kaufvertrages von H[REDACTED] erwarb, in arglistiger und gegen die guten Sitten verstoßender Weise

darauf ausgegangen sei, dem Beklagten Schaden zuzufügen (§§ 242, 826 BGB).

Die Revision wirft dem Berufungsgericht vor, den Sachverhalt nicht unter allen in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkten geprüft zu haben, und rügt insbesondere Nichtanwendung des § 138 BGB; der Kaufvertrag vom 11. Juni 1953 sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig, weil der Kläger durch den Grundstückserwerb die Notlage des Beklagten ausgebeutet und sich ihm gegenüber eine auf formalem Recht beruhende Machtstellung verschafft habe. Die Rüge ist unbegründet. Wenn das Urteil den § 138 BGB nicht ausdrücklich anführt, so reichen gleichwohl seine Erörterungen darüber, ob das Verhalten des Klägers und seiner Rechtsvorgänger mit den guten Sitten vereinbar sei und den Anforderungen von Treu und Glauben genüge, im Zusammenhalt mit den getroffenen Feststellungen aus, um auch einen Sittenverstoß im Sinne jener Vorschrift zu verneinen.

Daß der Kläger bei Abschluß des Kaufvertrages die Grundstücksbebauung und die daraus vom Beklagten hergeleiteten Ansprüche kannte, gereicht ihm zu keinem Vorwurf; er brauchte sich durch diese Kenntnis, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, nicht abhalten zu lassen, das Grundstück von dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer H. zu kaufen. Das war um so weniger zu beanstanden, als der Kläger sich im Kaufvertrag noch besonders verpflichtet hat, für die etwaigen Ersatzansprüche des Beklagten aufzukommen; angesichts dieser zum Kaufpreis hinzukommenden Verpflichtung - das angefochtene Urteil würdigt sie rechtsirrtumsfrei als Schuldübernahme, die durch den Hilfsantrag des Beklagten im gegenwärtigen Prozeß vom Gläubiger genehmigt worden sei (§ 415 Abs. 1 BGB) - verfährt auch der Einwand der Revision nicht, zwischen Leistung und Gegenleistung bestehe, weil der Kläger für das mit einem wertvollen Einfamilienhaus bebaute Grundstück lediglich 720 DM an H. bezahlt habe, ein auffälliges Mißverhältnis; denn der Kläger muß, wie er selbst nicht in Abrede stellt, dem Beklagten nach

§§ 946, 951, 818 Abs. 2 BGB Wertersatz leisten. Dies vor-
kennt die Revision, wenn sie dem Kläger vorwirft, er habe
sich auf die bedenkliche Spekulation eingelassen, für bil-
liges Geld zugleich das Haus des Beklagten zu erhalten.
Entgegen ihrer Meinung verdient der Standpunkt des Beru-
fungsgerichts Zustimmung, die Höhe des gezahlten Barkauf-
preises berühre nur das Verhältnis zwischen Hechtel und
dem Kläger.

Ob und unter welchen Voraussetzungen ein Rechtsgeschäft,
wie die Revision geltend macht (unter Bezugnahme auf BGB
RGRK 11. Aufl. § 138 Anm. 19), auch dann wegen Sittenwid-
rigkeit nichtig sein kann, wenn dabei die Notlage eines
Dritten, der nicht Vertragspartner ist, ausgebeutet wird,
braucht nicht entschieden zu werden. Denn abgesehen davon,
daß nicht ersichtlich ist, inwiefern sich die Situation
des Beklagten durch den Kaufvertrag vom 11. Juni 1953 ver-
schlechtert habe (er war bereits den Rechtsvorgängern des
Klägers zur Herausgabe des Grundstücks verpflichtet),
scheitert die Anwendbarkeit des § 138 BGB auch am fehlen-
den subjektiven Tatbestand. Das Berufungsgericht ist der
Behauptung des Beklagten, der Kläger habe das Grundstück
zu dem Zweck erworben, ihm Schaden zuzufügen (in diesem
Sinne habe er sich Dritten gegenüber geäußert), nachgegan-
gen und hat Zeugen vernommen; nach seiner Beweiswürdigung,
die von der Revision nicht im einzelnen angegriffen wird
und die auch keinen von Amts wegen zu beachtenden Fehler
erkennen läßt, ist der Nachweis nicht erbracht. Das Ver-
halten des Klägers im gegenwärtigen Rechtsstreit - er
lehnte am 29. Januar 1960 einen gerichtlichen Vergleichs-
vorschlag ab und machte stattdessen einen Gegenvorschlag,
der wiederum vom Beklagten abgelehnt wurde - zwang ebenfalls
nicht, wie die Revision meint, zu dem Schluß, der Kläger
sei bereits im Jahre 1953, als er das Grundstück kaufte,

im Einvernehmen mit dem Verkäufer Hechtel darauf ausgegangen, sich eine "formale" Rechtsstellung zu erwerben, mit deren Hilfe er dann den Beklagten planmäßig und in sittenwidriger Weise unter Druck setzen könne.

Unter den geschilderten Umständen erübrigte sich entgegen der Meinung der Revision eine Prüfung der Frage, ob hier - trotz des gesetzlichen Wertersatzanspruchs, der dem Beklagten auf jeden Fall erhalten blieb - überhaupt von einer Notlage im Sinne von § 138 Abs. 2 BGB gesprochen werden kann. Verfehlt ist ferner angesichts der tatsächlichen Feststellungen die Rüge, der Berufungsrichter habe das Problem der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) nur im Verhältnis zwischen den Parteien und daher unzulänglich erörtert und zu Unrecht eine sittenwidrige Schadenszufügung (§ 826 BGB) verneint.

Was die Rechtsvorgänger des Klägers - Frau K. und Ernst Hechtel - anbetrifft, so hat das angefochtene Urteil ohne Rechtsirrtum angenommen, daß auch sie, falls sie vom Beklagten die Herausgabe des Grundstücks verlangt hätten, nicht dem Einwand unzulässiger Rechtsausübung oder arglistigen Verhaltens ausgesetzt gewesen wären. Für den Einwand ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, von der abzugehen dieser Fall keinen Anlaß bietet, bei Nichteinhaltung der Form des § 313 BGB nur in Ausnahmefällen Raum, nämlich wenn die Rechtsfolgen des § 125 Satz 1 BGB - Nichtigkeit formloser Vereinbarungen - zu einem für den Betroffenen nicht nur harten, sondern schlechthin untragbaren Ergebnis führen würden (Urteil vom 12. Dezember 1962, V ZR 111/61, WM 1963, 407 m.w. Nachw.). An jener Voraussetzung fehlt es hier schon deshalb, weil der Beklagte für seine Grundstücksverwendungen Wertersatz verlangen kann. Infolgedessen kommt es auf die Tatsachen, hin-

sichtlich deren die Revision Verletzung des § 286 ZPO rügt, nicht an; gleichgültig ist insbesondere, ob es möglich gewesen wäre, noch vor dem Tode der Frau K [REDACTED] einen Notar aufzusuchen, ob dieso fest entschlossen war, das Grundstück herzugeben, oder ob zwischen ihr und dem Beklagten Spannungen bestanden, und wie es nach dem Willen der Beteiligten mit einem Gartenhaus, das sich auf dem streitigen Grundstück befand, gehandhabt werden sollte.

In rechtlicher Hinsicht beruft sich die Revision ohne Erfolg auf die Rechtsprechung des erkennenden Senats zum formlosen Hofübergabevertrag (unter Anführung des Urteils vom 18. Oktober 1961, V ZR 230/60, MDR 1962, 122); die dort entwickelten Grundsätze lassen eine entsprechende Anwendung auf den vorliegenden Fall nicht zu. Soweit die Revision einwendet, der Zweck des § 313 BGB, die Vertragspartner durch Formzwang vor übereilten Grundstücksgeschäften zu schützen, habe hier wegen der angeblich von Anfang an bestehenden festen Bindung der Frau K [REDACTED] keine Rolle gespielt, übersieht sie, daß der Schutzgedanke nur das gesetzgeberische Motiv dieser Vorschrift, nicht aber ihre tatbestandliche Voraussetzung darstellt; Formzwang besteht also auch dann, wenn ein Schutz des Veräußerers nicht erforderlich ist (BGHZ 16, 334, 335; Siebert/Schmidt, BGB 9. Aufl. § 313 Anm. 1).

II.

Dem Beklagten steht wegen des Rechtsverlustes, den er dadurch erlitten hat, daß das von ihm errichtete Haus wesentlicher Bestandteil des herauszugebenden Grundstücks geworden ist, ein fälliger Gegenanspruch nach §§ 951, 818 Abs. 2 BGB zu. Da er wegen dieses Anspruchs ein Zurückbe-

haltungsrecht geltend macht, ist er vom Berufungsgericht zur Herausgabe mit Recht nur verurteilt worden Zug um Zug gegen Empfang der ihm gebührenden Ersatzleistung (§§ 273, 274 BGB). Auf welchen Betrag sich diese beläuft, ist unter den Parteien streitig. Das Berufungsgericht hat sie mit 20 524,73 DM bemessen: der Wert des Hauses im Zeitpunkt seiner endgültigen Fertigstellung (1. Juli 1953) habe 26 680 DM betragen, und außerdem könne der Beklagte für Aufwendungen in der Folgezeit weitere 3 387,63 DM fordern; gegen diese insgesamt 30 067,63 DM habe der Kläger mit der ihm für die Zeit vom 1. September 1953 bis 30. Juni 1961 zustehenden Nutzungsentschädigung in Höhe von 9 542,90 DM aufgerechnet (§ 389 BGB), so daß zugunsten des Beklagten noch der eingangs genannte Betrag verbleibe.

1. Die Revision bekämpft diese Berechnung. Sie wirft dem Berufungsgericht vor, den Wert des vom Beklagten errichteten Gebäudes zum 1. Juli 1953 nicht richtig, sondern zu niedrig angesetzt zu haben; es sei zwar zutreffend davon ausgegangen, daß hierfür der Verkehrswert maßgebend sei, habe aber diesen Begriff verkannt, indem es ihn (entgegen BGHZ 10, 171, 180 f; 17, 236, 240 f) ohne weiteres dem Ertragswert gleichgesetzt habe; da das Gesetz in § 818 Abs. 2 BGB auf den objektiven, d.h. den gemeinen Wert abstelle, wäre, so meint sie, eine wirtschaftliche Betrachtungsweise geboten gewesen.

Die Rüge ist unbegründet. Daß der Verkehrswert, den ein Gebäude in einem bestimmten Zeitpunkt aufgewiesen hat, im wesentlichen von der damaligen Ertragsfähigkeit des bebauten Grundstücks abhängt, entspricht der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats (Urteil vom 19. September 1962, V ZR 138/61, NJW 1962, 2293, m.w.Nachw.); daher ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht den Ertragswert in den Mittelpunkt seiner Erwägungen

gestellt und andere Berechnungsfaktoren, insbesondere den Sachwert des Gebäudes, nur vergleichsweise mit herangezogen hat. Im übrigen handelt es sich bei den Begriffen "Ertragswert" und "Sachwert" um Größen, die im Einzelfall kaum mit mathematischer Genauigkeit errechnet, die vielmehr wegen ihrer Abhängigkeit von wandelbaren Erfahrungswerten lediglich geschätzt werden können; diese Schätzung entzieht sich ihrem Wesen nach einer exakten, zahlenmäßig im einzelnen nachprüfbar Begründung, sie ist Sache des Tatrichters und kann vom Revisionsgericht nur daraufhin untersucht werden, ob sie durch Rechtsirrtum oder Verstoß gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze beeinflusst sei (Urteil des Senats vom 23. November 1962, V ZR 148/60, WM 1963, 290). Das ist hier nicht der Fall. Das Berufungsgericht hat sich bei seiner Bewertung dem gerichtlichen Sachverständigen, Architekt Dipl.Ing. Kröck, angeschlossen, dessen Darlegungen es für überzeugend erachtet. Kröck ist in seinen beiden schriftlichen Gutachten sowie bei seiner dreimaligen mündlichen Anhörung auf alle Einzelheiten der Grundstücksbebauung eingegangen und hat das Ergebnis, zu dem er gelangt ist, ausführlich begründet. Den Parteien war Gelegenheit gegeben, Einwendungen vorzubringen, wovon insbesondere der Beklagte ausgiebig Gebrauch gemacht hat. Mit diesen Einwendungen wiederum hat sich das Berufungsgericht auseinandergesetzt und sie ohne erkennbaren Rechtsverstoß als unberechtigt angesehen.

Daß bei einem Einfamilienhaus der Ertragswert geringer zu veranschlagen ist als bei Miethäusern, hat der Sachverständige Kröck nicht übersehen, sondern, wie aus seiner Vernehmung im Termin vom 14. Juli 1960 hervorgeht, mit in Rechnung gestellt. Es trifft ferner nicht zu, daß Kröck, wie die Revision behauptet, ausschließlich den Bauwert und den Ertragswert zugrunde gelegt habe; in seinem Gutachten vom 14. Juni 1960 (S. 3) werden daneben zahlreiche "individuelle Bewertungspunkte" angeführt und ausgewertet; dem Erfordernis

wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist also Genüge geschehen. Die von der Revision vermißte Ermittlung des Verkehrswerts nach der Marktlage für Einfamilienhäuser hätte das Vorhandensein von Vergleichsobjekten aus der fraglichen Zeit vorausgesetzt; vom Beklagten waren solche aber nicht benannt worden. Sein schriftsätzliches Vorbringen, dessen Nichtbeachtung die Revision rügt (§ 286 ZPO), betraf keine entscheidungserheblichen Punkte: Auf den Gesichtspunkt der Eigenkapitals-Verzinsung kam es, wie in anderem Zusammenhang dargelegt wird (vgl. unten zu Nr. 2), ebensowenig an wie darauf, was der Kläger während der Besitzzeit des Beklagten an Steuern erspart haben mag (Schriftsatz vom 7. Dezember 1960, S. 6 f). Die Beweisanträge im Schriftsatz vom 7. Februar 1961 (S. 3 f) hat der Beklagte später wieder zurückgenommen (Schriftsatz vom 28. Februar 1961). Maßgebend waren allein die Wertverhältnisse vom Juli 1953; infolgedessen lag alles, was der Beklagte über die gegenwärtigen Grundstückspreise und den Brandversicherungswert vom Jahre 1960 vorgetragen und unter Beweis gestellt hat, neben der Sache. Einen Rückschluß vom heutigen Gebäudewert auf denjenigen von 1953, wie die Revision ihn ziehen möchte, hat der Sachverständige Kröck, dem das Berufungsgericht folgt, ersichtlich nicht als hinreichend zuverlässig angesehen (vgl. seine Darlegungen auf S. 2 der Vornehmungsniederschrift vom 14. Juli 1960); das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

2. Gegenstand weiterer Revisionsangriffe ist die Höhe der Nutzungsentschädigung, die der Kläger nach Ansicht des Berufungsgerichts von dem Wertersatzanspruch des Beklagten in Abzug bringen kann. Das angefochtene Urteil erweist sich jedoch auch insoweit als rechtsirrtumsfrei.

Es hat seiner Berechnung nicht schlechthin die vom Beklagten seit September 1953 ersparte Grundstücksrente zugrunde gelegt, sondern außerdem in Rechnung gestellt, daß der Beklagte in dem fraglichen Zeitraum werterhöhende Investitionen geleistet, daß er dafür entsprechendes Kapital aufgewendet und daß er auch die Bewirtschaftungskosten getragen habe (BU S. 43 Mitte). Soweit die Revision darüber hinaus auch noch Berücksichtigung der Zinsen fordert, die dem Beklagten bei anderweitiger Anlegung des aufgewendeten Kapitalbetrages zugeflossen wären, verkennt sie, daß für Erstattung entgangenen Gewinns, wie sie im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs in Betracht kommen kann (§ 252 BGB), im Bereicherungsrecht kein Raum ist. Die Vorschrift des § 818 Abs. 2 BGB gewährt dem Entreicherten lediglich Wertersatz; ein Anspruch auf das "Interesse" steht ihm nicht zu (BGRK 11. Aufl. § 818 Anm. 23). Da im übrigen der Bereicherungsanspruch nicht eine Verminderung im Vermögen des Entreicherten, sondern eine Vermögensvermehrung auf Seiten des Bereicherten rückgängig machen soll (BGHZ 17, 236, 239; RGRK aaO § 812 Anm. 27), könnte es sich hier allenfalls fragen, ob der Kläger - nur auf seine Vermögenslage kommt es an - zur Verzinsung des Betrages verpflichtet wäre, um den der Wert des Grundstücks gestiegen ist (BGHZ 35, 356; vgl. auch Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse 5. Aufl. § 818 Anm. 2 oß); eine Verzinsung dieses Betrages hat der Beklagte aber nicht beansprucht, die Revision fordert vielmehr zu Unrecht Verzinsung der von ihm aufgewendeten Gelüboträge.

Nicht zu beanstanden ist, daß das Berufungsgericht, das auch insoweit den Darlegungen des Sachverständigen Krück folgt (Gutachten vom 17. April 1961, S. 4 ff), die werterhöhenden Einbauten der Jahre 1954 bis 1959 berücksichtigt hat und auf diese Weise zu einer jährlich an-

steigenden Nutzungsentschädigung gelangt ist; die Zulässigkeit, eine solche Entschädigung nach Zeitabschnitten stufenweise zu erhöhen, ist vom erkennenden Senat bejaht worden (Urteil vom 10. April 1963, V ZR 61/61, MDR 1963, 577). Entgegen der Ansicht der Revision entbehrt diese Erhöhung auch nicht jeglicher Beziehung zu den Mietsätzen, die in den betreffenden Jahren gegolten haben würden; der Sachverständige Kröck stellt vielmehr in seinem Gutachten (S. 6) jeweils Nutzungsentschädigung und Grundstücksrente einander gegenüber, um zu veranschaulichen, daß und um welche Beträge erstere hinter letztere in den einzelnen Jahren zahlenmäßig zurückbleibt. Die vermeintliche Unstimmigkeit, welche die Revision darin erblickt, daß der Beklagte für seine eigenen Grundstücksverbesserungen eine erhöhte Nutzungsentschädigung zahlen müsse, wird durch seinen Wertersatzanspruch ausgeglichen. Da zwischen den Parteien kein Mietverhältnis besteht, kann dahinstehen, ob bei einem solchen - was die Revision bezweifelt - die Grundstücksverbesserungen jeweils jährlich mit absoluten Größen im Mietzins ihren Niederschlag gefunden haben würden. Zu Unrecht hält die Revision es für widerspruchsvoll, einerseits die jährliche Steigerung des Verkehrswertes zu berücksichtigen, andererseits aber nach wie vor auf den 1. Juli 1953 als Abrechnungszeitpunkt abzustellen; letzteres ist eine Folge davon, daß für die Höhe des Anspruchs aus § 818 Abs. 2 BGB die Fertigstellung des Gebäudes maßgebend ist (BGH NJW 1962, 2293), die der Berufungsrichter im vorliegenden Falle auf den angegebenen Zeitpunkt angesetzt hat; notwendige und werterhöhende Aufwendungen hat er übrigens im Rahmen der §§ 994 ff BGB auch für die Zeit nach 1953 dem Beklagten gutgebracht. Soweit diesem das zahlenmäßige Ergebnis gleichwohl noch unbillig erscheint, mag er sich vor Augen halten, daß er immerhin trotz Kenntnis der Eigentumsverhältnisse auf fremden Grund und Boden

gebaut hat.

Die vom Beklagten auf das Grundstück geleisteten öffentlichen Abgaben (Grundsteuer, Gemeindegebühren usw.) hat das Berufungsgericht bei Ermittlung der Nutzungsentschädigung zu seinen Gunsten berücksichtigt, und zwar im Rahmen der sogenannten "Bewirtschaftungskosten" (BU S. 42, 43). Es handelt sich insoweit um eine Pauschalberechnung nach Maßgabe von § 287 ZPO. Infolgedessen kann die Revision, die im angefochtenen Urteil genaue Zahlenangaben über die einzelnen Abgabebeträge vermißt, mit ihrer Rüge aus § 286 ZPO keinen Erfolg haben.

Die Ansicht des Beklagten in den Schriftsätzen vom 19. Oktober und 8. November 1960, wonach bei Berechnung der Nutzungsentschädigung vom ortsüblichen Erbbauzins oder von den Pachtzinssätzen für Gartenland ausgegangen werden müsse, beruhte auf einer Verkennung der Tatsache, daß es sich im vorliegenden Fall nicht um die Nutzung unbebauten Grund und Bodens handelt, sondern um diejenige eines Wohnhauses. Das Berufungsgericht hatte daher entgegen der Revision keine Veranlassung, diesem Vorbringen nachzugehen und darüber Beweis zu erheben. Aus dem gleichen Grund kam schließlich auch der vom Kläger für das Grundstück aufgewendete Kaufpreis von 720 DM nicht als Berechnungsgrundlage für die Nutzungsentschädigung in Betracht.

III.

Das Berufungsurteil hält sonach den Angriffen der Revision stand. Da es auch keine sonstigen, von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nach-

teil des Beklagten erkennen läßt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Rotho

Dr. Mattern

Bundesrichter Offterdinger
ist erkrankt und daher an
der Unterzeichnung verhin-
dert.

Dr. Augustin