

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 313, 125, 242 Ca; ErbbauVO § 11

Hat ein Vertragspartner eines nach § 313 BGB die notarielle Beurkundung erfordernden, jedoch nur privatschriftlich abgeschlossenen Vertrages dem andern Vertragspartner bei Vertragsabschluß schuldhaft einen Umstand verschwiegen, bei dessen Kenntnis der andere erfolgreich auf einer solchen Beurkundung des Vertrags bestanden hätte, so kann der Behandlung des Vertrags als formnichtig der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung jedenfalls dann entgegenstehen, wenn der erste Vertragspartner längere Zeit hingenommen hat, daß der andere in Erwartung der Durchführung des Vertrags erhebliche Aufwendungen an persönlicher Arbeit, Zeit und Geld auf sich genommen hat.

BGH, Urt. v. 9. Oktober 1970 - V ZR 191/67 - OLG Karlsruhe
LG Mannheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_191/67

URTEIL

Verkündet am

9. Oktober 1970

H i r t h ,

Justizsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

1. des Werkzeugschlossers Wilhelm M [REDACTED],
 2. seiner Ehefrau Hilde M [REDACTED] geb. S [REDACTED],
- beide wohnhaft in I [REDACTED], E [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Maurerpolier Eugen S [REDACTED] in I [REDACTED],
B [REDACTED]weg [REDACTED],
2. a) den Zimmermann Werner S [REDACTED] in M [REDACTED],
F [REDACTED]weg [REDACTED],
- b) Frau Paula Elisabeth Z [REDACTED], 0th J [REDACTED] Street,
M [REDACTED], Australien,
- c) Frau Margareta S a [REDACTED] geb. S [REDACTED], E [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED],
- d) Frau Marlies H [REDACTED] geb. S [REDACTED], E [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 9. August 1967 wird auf Kosten der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß Ziffer 1 des angefochtenen Urteils nach dem einleitenden Satz wie folgt neu gefaßt wird:

1. Die Beklagten werden verurteilt, von dem für sie je zur Hälfte eingetragenen Erbbaurecht an dem Grundstück Lgb. Nr. [REDACTED] in I [REDACTED], Gewinn G [REDACTED] - Erbbaugrundbuch Band [REDACTED] Heft 4 - je ein Viertel auf den Kläger zu 1) und insgesamt je ein weiteres Viertel auf sämtliche Kläger in Erbengemeinschaft zu übertragen sowie die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die ursprüngliche Klägerin zu 2) - Ehefrau des Klägers zu 1) und Schwester der Beklagten zu 2) - ist während des Revisionsverfahrens verstorben und vom Kläger zu 1) sowie den Klägern zu 2 a) - d) - ihren und des Klägers zu 1) Kindern - beerbt worden. Sie wird im folgenden noch als Klägerin zu 2) bezeichnet.

Das Land Baden-Württemberg bestellte der Gemeinde Ilvesheim durch Vertrag vom 13. Oktober 1953 ein Erbbaurecht u.a. an dem 500 qm großen Grundstück I [REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED], zur Weitergabe an Bauwillige. Durch Vertrag vom 22. März 1955 übertrug die Gemeinde I [REDACTED] das Erbbaurecht zu je einem halben Anteil auf die Beklagten. Diese traten in den zwischen dem Land und der Gemeinde abgeschlossenen Erbbauvertrag ein. Das Grundstück war danach innerhalb eines Jahres zu bebauen. - Der Vertrag wurde am 10. Mai 1955 im Grundbuch vollzogen.

Die Parteien, die die gemeinsame Errichtung eines Wohnhauses vereinbart hatten, trafen am 15. September 1955 folgende schriftliche Vereinbarung:

Erklärung:

Die Eheleute, Wilhelm M [REDACTED] und Hilde M [REDACTED] geb. S [REDACTED] und die Eheleute Eugen S [REDACTED] und Margarete S [REDACTED] geb. S [REDACTED], erklären sich bereit alle Kosten, die durch den Hausbau auf dem Grundstück B [REDACTED]weg [REDACTED] entstehen, zu gleichen Teilen zu tragen.

Ebenso wie Pflichten hat auch jeder Teil die gleichen Rechte.

Bei der Durchführung des im Juni 1955 begonnenen Bauvorhabens verrichteten die Parteien - teils unter Mitwirkung von Verwandten - die Maurer-, Dachdecker-, Gips- und Fliesenlegerarbeiten selbst. Der Kläger zu 1) - Maurerpolier - führte die Bauaufsicht. Für Fremdarbeiten zahlten die Parteien - bis 1961 - 33 866 DM. Davon wurden aufgebracht 21 000 DM durch langfristige Darlehen, etwa 4 000 DM durch Barmittel der Kläger, 3 800 DM durch Barmittel der Beklagten; der Rest wurde teils aus laufenden Einkünften der Parteien, teils aus Mieteinnahmen - nach Fertigstellung des Hauses wurde die Wohnung im 2. Obergeschoß vermietet - bestritten. Die Parteien bezogen das dreistöckige Haus im Herbst 1956.

Die Kläger verlangen von den Beklagten Einräumung der Hälfte des Erbbaurechts, hilfsweise Zahlung von 55 000 DM nebst Zinsen. Sie stützen sich auf entsprechende mit den Beklagten mündlich getroffene Vereinbarungen, die dann in der schriftlichen "Erklärung" vom 15. September 1955 ihren Niederschlag gefunden hätten. Die Beklagten hätten ihnen damals verschwiegen, daß das Erbbaurecht schon auf ihren Namen im Grundbuch eingetragen gewesen sei, und hätten gesagt, die Kläger - damals noch nicht in I. [REDACTED] ansässig - dürften nach außen nicht als (künftige) Erbbauberechtigte in Erscheinung treten, damit die Gemeinde bei der Bauplatzzuteilung keine Schwierigkeiten mache. Hätten die Beklagten, so

tragen die Kläger weiter vor, damals geoffenbart, daß ihnen das Erbbaurecht schon übertragen worden war, so hätten sie, die Kläger, sich nicht mit einer schriftlichen Vereinbarung begnügt, sondern eine sofortige anteilige Übertragung des Erbbaurechts verlangt. Der Kläger zu 1) habe die örtliche Bauleitung gehabt und die Ausführungspläne gefertigt; ein hinzugezogener Architekt habe nur das Baugesuch mit den Plänen gefertigt. Von den notwendigen Eigenarbeiten hätten die Beklagten nur etwa 10 %, der Kläger zu 1) und sein Sohn - neben zwei mitarbeitenden Verwandten - dagegen 90 % geleistet. Hilfsweise machen die Kläger ungerechtfertigte Bereicherung geltend. Der Wert des Hauses betrage etwa 150 000 DM, die Bereicherung der Beklagten mindestens etwa 67 000 DM, so daß die hilfsweise verlangten 55 000 DM nur einen Teilbetrag ausmachten.

Die Beklagten sind den Ausführungen der Kläger entgegengetreten. Sie tragen insbesondere vor, sie hätten nie die Übertragung der Hälfte des Erbbaurechts auf die Kläger beabsichtigt; die Gemeinde Ilvesheim habe auch nur an dort Ansässige Erbbaurechte übertragen. Sie, die Beklagten, hätten die Darlehen aufgenommen, und nur intern hätten die Kläger die Hälfte der Zinsen usw. getragen. Die Kosten für die Bestellung des Erbbaurechts, den Erbbauzins, die Grundsteuer und die Gebäudeversicherung hätten sie, die Beklagten, allein bezahlt. Das Entgelt für die Leistungen der Kläger beim Bau des Hauses sei darin zu sehen, daß sie unentgeltlich im

Hause wohnten und die Hälfte der Einnahmen aus der Vermietung der Dachgeschoßwohnung erhielten.

Das Landgericht hat die Beklagten verurteilt, an jeden der Kläger 1/4 Anteil, insgesamt somit die Hälfte des Erbbaurechts, zu übertragen und in die (entsprechende) Eintragung ins Erbbaugrundbuch einzuwilligen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß es die Beklagten zur Abgabe der Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt verurteilt hat, sie, die Beklagten, übertrügen jeweils die Hälfte ihrer beiden Anteile auf den Kläger zu 1) und die Klägerin zu 2), so daß die klagenden Eheleute neue Erbbauberechtigte zu je 1/4 seien, und sie bewilligten und beantragten die Eintragung dieses Rechtsübergangs in das Erbbaugrundbuch. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, die ihren Antrag auf Klageabweisung weiterverfolgen. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat die schriftliche Erklärung der Parteien vom 15. September 1955 als Zusammenfassung der vorher mündlich getroffenen Vereinbarungen gewürdigt und sie dahin ausgelegt, daß die Beklagten sich verpflichtet hätten, den

Klägern das Erbbaurecht an dem Grundstück zu je 1/4 zu verschaffen. Der zweite Satz der Erklärung, nach dem "jeder Teil die gleichen Rechte" habe, beziehe sich auf den - im vorangehenden Satz erwähnten - "Hausbau auf dem Grundstück B[REDACTED] - weg[REDACTED]". Der Satz sei so zu verstehen, daß die Kläger nach Übernahme der Hälfte aller Aufwendungen und nach Fertigstellung des Hauses die gleichen dinglichen Rechte an dem Bauwerk hätten eingeräumt erhalten sollen, wie die Beklagten sie hätten.

Bei dieser Auslegung stützt das Berufungsgericht sich insbesondere auf die bei Vertragsschluß gegebene wirtschaftliche Situation der Parteien, die auf deren Vertragswillen nicht ohne Einfluß geblieben sein könne: Die Beklagten hätten nach der in ihrem Vertrag mit der Gemeinde I[REDACTED] enthaltenen Auflage innerhalb eines Jahres bauen müssen, hätten dies aber - bei Berücksichtigung der Größe des Hauses - bei nur 4 000 DM Eigenkapital nicht gekonnt. Ohne die Hilfe eines Fachmannes wie des Klägers zu 1) wären viel höhere Architektenkosten angefallen, und für den Rohbau hätte eine Baufirma zugezogen werden müssen, die nur den Wert der geleisteten Arbeitsstunden gutgeschrieben hätte. Die Beklagten hätten ihre Behauptung, daß sie auch anderweitig das zum Bauen erforderliche Geld hätten bekommen können, nicht belegt.

Das Berufungsgericht sieht auf seiten der Kläger, denen die Verhältnisse der Beklagten bekannt gewesen seien, keinen Grund, "sich mit weniger als

der Hälfte des zu schaffenden Bauwerks" zu begnügen; es hält für ganz unwahrscheinlich, daß die Kläger sich für das Versprechen lediglich eines - auf ihre Lebenszeit begrenzten - Wohnrechts am 1. Obergeschoß bereit erklärt haben könnten, die Hauptlasten der Bauarbeiten zu übernehmen und die Hälfte des Kapitals aufzubringen.

2. Gegen diese Ausführungen wendet die Revision sich ohne Erfolg.

Die Auslegung eines Individualvertrags wie des hier vorliegenden ist in erster Linie Sache des Tatrichters. Das Revisionsgericht kann die Auslegung nur auf Verstöße gegen Auslegungsgrundsätze, Denkgesetze und gerügte Verfahrensverstöße überprüfen. Einer solchen Nachprüfung hält die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht stand:

Ohne Rechtsverstoß konnte das Berufungsgericht unter Berücksichtigung des Wortsinns, des Zusammenhangs der Erklärung und der gesamten Begleitumstände zu der Überzeugung gelangen, die in Satz 2 der schriftlichen Erklärung vereinbarte Gleichheit der Rechte der Parteien bedeute gleiche dingliche Rechte an dem Bauwerk, das durch den im vorangehenden Satz erwähnten Hausbau entstehen sollte. Auch darin liegt kein Rechtsverstoß, daß das Berufungsgericht unter gleichen dinglichen Rechten hier gleiche Anteile an dem den Beklagten übertragenen Erbbaurecht verstanden und in der Erklärung einen hinlänglichen Ausdruck eines

entsprechenden Willens der Vertragspartner gefunden hat.

Daß das Berufungsgericht meint, allein die von ihm vertretene Vertragsauslegung entspreche der wirtschaftlichen Situation der Parteien zur Zeit des Vertragsschlusses, bedeutet nicht, daß es andere Möglichkeiten eines wirtschaftlichen Ausgleichs für die finanziellen und persönlichen Aufwendungen der Kläger beim Hausbau übersehen hätte. Wie die an diesen Satz sich anschließenden Ausführungen zeigen, kam es für das Berufungsgericht nicht auf die wirtschaftliche Situation als solche an, sondern darauf, inwieweit sie unter Berücksichtigung des Blickwinkels der Parteien einen Rückschluß auf den Parteiwillen zuließ. Ein Denkverstoß tritt auch in diesen Ausführungen des angefochtenen Urteils nicht zutage.

Auch die Würdigung der Aussage des Zeugen Wilhelm S. durch das Berufungsgericht läßt keine Rechtsverletzung erkennen. Das Berufungsgericht sieht auf Grund dieser Aussage als erwiesen an, die Beklagten hätten dem Zeugen gegenüber im Herbst 1963 sinngemäß erklärt, sie würden, wenn die gemeinsamen Schulden für das Haus bezahlt seien, "die Sache in Ordnung bringen wie am 15.9.1955 zugesagt". Wenn das Berufungsgericht daraus "nach Sachlage" den Schluß zieht, die Beklagten seien sich über ihre am 15. September 1955 übernommene Verpflichtung zur Überlassung der Hälfte des Erbbaurechts im klaren gewesen, so ergibt sich daraus kein Anhaltspunkt für die Annahme,

es habe der Aussage S. [REDACTED] eine dahingehende ausdrückliche Erklärung der Beklagten entnommen.

II.

Während das Landgericht den Vertrag der Parteien als Gründung einer bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft in Form einer Innengesellschaft gewertet hat, wobei für die Parteien gleiche Anteile am Erbbaurecht hätten begründet werden sollen, läßt das Berufungsgericht offen, ob es sich um einen Gesellschaftsvertrag oder um einen gemischten Vertrag gehandelt habe, auf Grund dessen die Beklagten den Klägern für deren Mitwirkung beim Hausbau eine Anteilshälfte am Erbbaurecht zugesagt hätten. Jedenfalls habe der Vertrag nach § 11 Abs. 1 (gemeint ist ersichtlich Abs. 2) ErbbauVO in Verbindung mit § 313 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung bedurft.

In diesen Ausführungen tritt kein Rechtsirrtum zutage. Für die Auffassung, es habe sich um einen nicht dem Formerfordernis des § 313 BGB unterliegenden Geschäftsbesorgungsvertrag (dann gesetzliche Herausgabepflicht nach § 667 BGB) gehandelt oder die Beklagten hätten das Grundstück für Rechnung einer durch die Parteien vereinbarten bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft beschaffen sollen (vgl. zu diesen Fragen zusammenfassend Urteil des Senats vom 20. Februar 1970, V ZR 46/67), ergeben die Feststellungen des Berufungsgerichts keine hinreichende Grundlage.

III.

1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts können die Beklagten sich jedoch unter den besonderen Umständen dieses Falles wegen des in § 242 BGB verankerten Grundsatzes von Treu und Glauben nicht auf die Formnichtigkeit des Vertrags (§ 125 BGB) berufen:

Den Beklagten sei am 15. September 1955 bekannt gewesen, daß Vereinbarungen von der Art der damals zwischen den Parteien geschlossenen notarieller Beurkundung bedürften. Sie hätten den Klägern damals verschwiegen, daß sie bereits als Erbbauberechtigte im Grundbuch eingetragen gewesen seien. Die Kläger hätten sich offenbar durch die Auffassung bestimmen lassen, die Gemeinde I [REDACTED] werde möglicherweise kein Erbbaurecht übertragen, wenn sich neben den Beklagten auch die Kläger als Anwärter meldeten. Hätten sie damals durch die Beklagten erfahren, daß die Gemeinde diesen das Erbbaurecht schon übertragen hatte und daß die Übertragung eines Anteils daran nur noch der - inzwischen erteilten - Zustimmung des Grundstückseigentümers bedurft hätte (§ 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 ErbbauVO), so wären sie mit dem schriftlichen Vertrag vom 15. September 1955 "nicht zufrieden gewesen".

Erst nachdem die Kläger ihre Leistungen voll erbracht hätten, hätten die Beklagten geltend gemacht, sie hätten sich nicht zur Übertragung des

(hälftigen) Erbbaurechts verpflichtet, und die etwaige Übernahme einer solchen Verpflichtung sei zudem formnichtig. Dies sei, so meint das Berufungsgericht, nach den in der Rechtsprechung dazu entwickelten Grundsätzen arglistig; die Rückabwicklung des vollständig erfüllten Vertrags nach §§ 812 ff BGB sei untragbar. Lasse man die Berufung der Beklagten auf die Formnichtigkeit durchgreifen, so würden die Kläger, die auf die Erfüllung des Vertrages vertraut hätten, um den Erfolg ihrer Bemühungen, nämlich den Bau, geprellt, obwohl der Kläger zu 1) und sein Sohn den größten Beitrag zum Gelingen des Vorhabens geleistet hätten, während die Beklagten alle Vorteile für sich behielten. Das könne nicht Rechtens sein.

2. Die Angriffe der Revision gegen diese Ausführungen bleiben im Ergebnis ohne Erfolg.

a) Ob ein Rechtsgeschäft den gesetzlichen Formvorschriften genügt, ist eine durch das Gericht von Amts wegen zu prüfende sachlich-rechtliche Frage. Ob die Partei, der die Formnichtigkeit eines Rechtsgeschäfts zugute kommt, sich auf den Formmangel beruft, ist demgegenüber rechtlich unerheblich, da das Gericht den Mangel von sich aus zu berücksichtigen hat (BGHZ 29, 6, 12 mit weiteren Nachweisen; Urteil des Senats vom 11. Oktober 1968, V ZR 181/65 S. 12).

Grundsätzlich sind Formvorschriften einzuhalten. Die aus dem Formmangel sich ergebende Nichtigkeit

eines Rechtsgeschäfts (§ 125 BGB) kann im Hinblick auf die notwendige Rechtssicherheit in aller Regel nicht auf Grund von Billigkeitserwägungen außer acht gelassen werden. Dies gilt auch dann, wenn die Nichtigkeit für eine Vertragspartei, die auf die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts vertraut hatte, zu einem harten Ergebnis führt. Nur in extrem liegenden Fällen kann es gerechtfertigt und geboten sein, von der Rechtsfolge der Nichtigkeit abzusehen (vgl. dazu die zusammenfassende Darstellung in dem Urteil des Senats vom 27. Oktober 1967, V ZR 153/64, BGHZ 48, 396).

b) Im Ergebnis ist dem Berufungsgericht darin beizutreten, daß ein solcher Fall hier gegeben ist.

Nach den tatrichterlichen Feststellungen war den Beklagten bekannt, daß Vereinbarungen über die Verpflichtung zur Übertragung eines Erbbaurechts - oder eines Anteils daran - notarieller Beurkundung bedürfen. Hinsichtlich der Kläger stellt das Berufungsgericht fest, daß sie sich mit einer nur schriftlichen Vereinbarung nicht zufrieden gegeben hätten, wenn sie von der vorangegangenen Übertragung des Erbbaurechts auf die Beklagten gewußt hätten. Ersichtlich geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Kläger, wenn sie diese Kenntnis gehabt hätten, auf notarieller Beurkundung bestanden hätten und daß es dann zu einer solchen Beurkundung auch gekommen wäre. Nicht klargestellt ist in dem angefochtenen Urteil allerdings, ob das Berufungsgericht dabei die Annahme zugrunde legt,

die Kläger seien sich über das Formerfordernis und die grundsätzliche Abhängigkeit der Gültigkeit eines solchen Vertrags von der Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Form im klaren gewesen, oder ob es lediglich annimmt, die Kläger hätten bei Kenntnis des wahren Sachverhalts aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit auf der Beurkundung bestanden, ohne sich dabei über deren Bedeutung für die Gültigkeit des Vertrags Gedanken zu machen. Von welcher dieser beiden Möglichkeiten der Tatrichter ausgeht, ist jedoch aus folgenden Gründen nicht entscheidend: Nach der Rechtsprechung schon des Reichsgerichts ist die Behandlung eines der gesetzlich vorgeschriebenen Form entbehrenden Vertrages als formnichtig (§ 125 BGB) mit dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht vereinbar, wenn die Vertragspartei, der die Nichtigkeit zugute käme, die andere bei Vertragsabschluß schuldhaft in den irrigen Glauben versetzt hat, der Vertrag sei nicht formbedürftig (vgl. RGZ 107, 357, 360 ff; 117, 121, 124; RG JW 1936, 97). Hier kann den tatrichterlichen Feststellungen allerdings nicht entnommen werden, daß die Beklagten unmittelbar Einfluß auf die Vorstellungen der Kläger über das Formerfordernis genommen haben. Sie haben aber, wie in dem angefochtenen Urteil ausdrücklich festgestellt ist, bei Vertragsabschluß verschwiegen, daß sie bereits als Erbbauberechtigte im Grundbuch standen. Damit verstießen sie gegen ihnen nach Treu und Glauben bei den Vertragsverhandlungen obliegende Offenbarungspflichten. Sie waren sich nach den tatrichterlichen

Feststellungen über die vertraglich übernommene Pflicht zur Übertragung einer Anteilshälfte an dem Erbbaurecht auf die Kläger im klaren. Dann aber mußten sie den Klägern bei Berücksichtigung der Umstände des vorliegenden Falls schon bei Vertragsschluß offenbaren, daß sie zur Erfüllung dieser Verpflichtung - die Zustimmung des Grundstückseigentümers vorausgesetzt - bereits damals in der Lage waren. Dies haben sie schuldhaft nicht getan; bei Erfüllung dieser ihrer vorvertraglichen Pflicht aber wäre der Vertrag formgültig abgeschlossen worden, da die Kläger dann den formgerechten Abschluß durchgesetzt hätten. Bei einer solchen Sachlage kann die rechtliche Beurteilung hinsichtlich der Rechtsfolgen des Formmangels unter Berücksichtigung der zum Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entwickelten Grundsätze jedenfalls im Lichte der nachfolgend erörterten besonderen Umstände dieses Falls keine andere sein als in den Fällen, in denen ein Partner eines der gesetzlich vorgeschriebenen Form entbehrenden Vertrags den anderen schuldhaft in den irrigen Glauben versetzt, der Vertrag sei nicht formbedürftig:

c) Nach der Vereinbarung der Parteien vom 15. September 1955 ist bis zum Einzug in das insoweit fertiggestellte Haus noch etwa ein Jahr verstrichen. Mindestens in dieser Zeit - nach dem Vertrag der Kläger auch darüber hinaus - haben die Beklagten ohne Hinweis auf den Formmangel des Vertrags hingenommen, daß der Kläger zu 1) mit seinem Sohn unter Einsatz seiner Arbeitskraft und seiner Fach-

kenntnisse die Fertigstellung des Hauses vorantrieb und daß die Kläger dafür auch erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung stellten. Die Erwartung der Kläger, daß ihnen dafür auf Grund der getroffenen Vereinbarung eine Anteilshälfte an dem Erbbaurecht übertragen würde, war den Beklagten dabei bekannt. Unter diesen Umständen setzen die Beklagten sich auf eine mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht zu vereinbarende Weise zu ihrem eigenen früheren Verhalten in Widerspruch, wenn sie dem Erfüllungsanspruch der Kläger den - auf die erörterte Verletzung von Offenbarungspflichten der Beklagten zurückgehenden - Formmangel des Vertrags entgegenhalten und die Kläger auf Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff BGB) beschränkt wissen wollen, die zudem mit den durch die Kläger inzwischen aus dem Hausbau erlangten Vorteilen abgegolten seien.

IV.

Die Revision war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Da nach dem Tode der ursprünglichen Klägerin zu 2) deren Erben in ihre Rechtsstellung eingerückt sind, erschien es angezeigt, dem nicht nur im Urteilskopf, sondern auch im Urteilstenor Rechnung zu tragen und im übrigen klarzustellen, daß jeder der Beklagten nicht je die Hälfte seines Anteils auf beide Klageparteien, sondern je ein Viertel auf jede der Klageparteien zu übertragen hat. Neue Erbbau-

berechtigte sind hiernach die beklagten Eheleute zu je einem Viertel, der Kläger zu 1) zu zwei Achteln und sämtliche Kläger in Erbengemeinschaft zu zwei weiteren Achteln.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Dr. Grell