

Der X. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 1999 durch den Vorsitzenden Richter Rogge und die Richter Dipl.-Ing. Frhr. v. Maltzahn, Dr. Melullis, Scharen und Keukenschrijver

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 21. Senats des Kammergerichts vom 10. Januar 1997 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um den Widerruf einer Schenkung.

Die Kläger sind die Eltern des Beklagten. Sie waren Eigentümer des 1254 qm großen, mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden (u.a. Schwimmbad, Pferdestall und Waschküche) bebauten Grundstücks K.weg 9 in B.-F.. Sie selbst bewohnten das angrenzende Hausgrundstück K.weg 8a.

Im Zuge einer "Mustervereinbarung über die Durchführung von Mietermaßnahmen" vom 7. September 1988 begannen der Beklagte und seine damalige Lebensgefährtin und spätere Ehefrau E. V., als Mieter die Wohnung im zweiten Obergeschoß und das darüberliegende Dachgeschoß im Anwesen K.weg 9 auszubauen.

Mit notariellem Vertrag vom 14. März 1989 "schenkten" die Kläger dem Beklagten dieses Hausgrundstück und erklärten die Auflassung. Sie behielten sich jedoch die alleinige Nutzung des Schwimmbads und des Pferdestalls sowie die Mitbenutzung des Kellers, der Waschküche und des Gartens vor. Der Beklagte verpflichtete sich, an die Kläger zur Bestreitung eines Teils des Unterhalts beider ab 1. April 1989 eine monatliche Rente von 1.200,-- DM zu zahlen, und beantragte die Eintragung einer entsprechenden Reallast im Grundbuch.

Im Zeitpunkt der "Schenkung" war das Grundstück mit Grundpfandrechten belastet, die nach Angabe des Beklagten noch in Höhe von 86.736,25 DM valuiert waren. Nach seiner Eintragung als Eigentümer bestellte der Beklagte Grundschulden zugunsten der B. Volksbank (West) eG und der D. G.-H.bank AG, die zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht mit mindestens 300.000,-- DM valuiert waren. Ferner bewilligte er eine am 10. September 1991 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für E. V..

In der Folgezeit kam es zwischen den Parteien zu Spannungen. Mit anwaltlichem Schreiben vom 25. Juli 1994 forderte der Beklagte die Kläger u.a.

auf, zwei von ihnen genutzte Kellerräume bei Meidung einer Ersatzvornahme zu räumen. Ferner hieß es in dem Schreiben: "Sollten Sie die Keller nicht räumen, muß mein Mandant davon ausgehen, daß Sie an einer Verbesserung der familiären Situation nicht interessiert sind und wird dann weitere Schritte einleiten, da ein(e) Rücksichtnahme seinerseits dann nicht mehr erforderlich ist." Des weiteren kündigte der Beklagte an, daß er die Beheizung des Schwimmbads einstellen werde, was dann auch geschah. Aufgrund eines Berufungsurteils des Landgerichts B. vom 11. April 1995 schloß er das Schwimmbad wieder an die Heizungsanlage an.

Unter dem 9. August 1994 wandte sich der Beklagte an das Bezirksamt R. von B. und äußerte umweltrechtliche Bedenken gegen die Art der Pferdehaltung und die Schwimmbadnutzung durch die Kläger. Eine gütliche Einigung mit den Klägern sei an deren "Altersstarrsinn" gescheitert. Nach einer Ortsbesichtigung teilte das Bezirksamt dem Beklagten am 7. Oktober 1994 mit, daß sich keine Beanstandungen ergeben hätten. Dennoch wandte sich der Beklagte mit Schreiben vom 26. Oktober 1994 mit demselben Anliegen noch einmal - ergebnislos - an das Bezirksamt.

Am 11. September 1994 kam es zwischen den Parteien zu unterschiedlich dargestellten Handgreiflichkeiten. Diese nahm der Beklagte zum Anlaß, den Klägern mit Schreiben vom 28. September 1994 unter Bezugnahme auf das Anwaltsschreiben vom 25. Juli 1994 "aus Sicherheitsgründen" verschiedene Baumaßnahmen anzukündigen, mit denen u.a. ein "seniorengerechter Keller" eingerichtet und den Klägern der Zugang zu den übrigen Kellerräumen genommen werden sollten. Der Kläger zu 1 schrieb daraufhin dem Beklagten am 1. Oktober 1994 u.a.:



"Sicher haben wir im Leben nicht alles richtig gemacht, aber schon allein die Übertragung des Grundstückes auf Dich mit seinem beträchtlichen Wert läßt zweifelsfrei unsere elterliche Liebe erkennen - und zwar für jedermann. Darum muß es doch möglich sein, daß wir uns im Guten einigen können."

Der Beklagte ließ die Bauarbeiten wie angekündigt ausführen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 27. Februar 1995 ließen die Kläger die Schenkung wegen groben Undanks widerrufen und änderten die von ihnen zuvor erhobene Klage auf Zahlung der im Vertrag vom 14. März 1989 vereinbarten Leibrente mit Schriftsatz vom 3. März 1995, zugestellt am 10. März 1995, dahingehend ab, daß sie Rückauflassung des Grundstücks K.weg 9, frei von grundbuchlichen Lasten, denen die Kläger nicht zugestimmt haben, und Bewilligung der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch, hilfsweise Leibrentenzahlung beehrten.

Das Landgericht hat den Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Rückauflassung und Bewilligung der Eigentumsumschreibung verurteilt. Dagegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Im Berufungsrechtszug haben die Kläger zuletzt beantragt,

das angefochtene Urteil zu ändern und insgesamt wie folgt zu fassen:

Der Beklagte wird verurteilt, das im Grundbuch des Amtsgerichts W. von F. Blatt verzeichnete Grundstück an die Kläger als Miteigentümer zu je

½ aufzulassen, die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen und die Enthftung des Grundstücks von folgenden grundbuchlichen Lasten herbeizuführen:

- a) einer in Abteilung III Nr. 1 des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld über 350.000,-- DM mit 15 % Zinsen für die B. V.bank (West) eG in B., eingetragen am 20. Juni 1989,
- b) einer in Abteilung III Nr. 2 des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld über 200.000,-- DM mit 15 % für die D. G.-H.bank AG B., eingetragen am 19. April 1990,
- c) einer in Abteilung II Nr. 4 des Grundbuchs eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Frau E. V., eingetragen am 10. September 1991;

hilfsweise:

- 1. Der Beklagte wird verurteilt, das im Grundbuch des Amtsgerichts W. von F. Blatt verzeichnete Grundstück an die Kläger als Miteigentümer je zur Hälfte aufzulassen und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu bewilligen.
- 2. Der Beklagte wird verurteilt,
 - a) an die Kläger als Gesamtgläubiger 300.000.- DM nebst 4 % Zinsen daraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen und

b) an die Kläger sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche in Ansehung der im Hauptantrag zu a) und b) genannten Grundpfandrechte gegen die B. V.bank (West) eG und die D. G.-H.bank AG, insbesondere auf Rückgewähr und Löschung, abzutreten,

und zwar Zug um Zug gegen Freistellung des Beklagten von seinen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der B. V.bank (West) eG in Höhe von 228.323,29 DM und gegenüber der D. G.-H.bank AG in Höhe von 176.291,28 DM.

Es wird festgestellt, daß sich der Beklagte wegen der Freistellungsverpflichtung der Kläger in Annahmeverzug befindet.

3. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 180.000,-- DM nebst 4 % Zinsen daraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Berufung der Kläger zurückzuweisen und die Klage unter Änderung des angefochtenen Urteils abzuweisen,

hilfsweise,

den landgerichtlichen Urteilstenor zu ergänzen durch die Worte: Zug um Zug gegen Zahlung von 1.044.243,78 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 8. Mai 1995.

Er hat die Auffassung vertreten, daß eine Schenkung nicht vorliege und er sich auch keines groben Undanks schuldig gemacht habe. Zur Begründung des Hilfsantrags hat er geltend gemacht, auf das überlassene Hausgrundstück Verwendungen in entsprechender Höhe getätigt zu haben.

Das Berufungsgericht hat nach dem Hilfsantrag der Kläger erkannt, diesen zu Ziff. 3 jedoch nur einen Betrag von 90.000.- DM zugesprochen. Die Berufung des Beklagten hat es zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision des Beklagten, mit der er beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben und nach seinen Schlußanträgen in der Berufungsinstanz zu erkennen. Die Kläger sind dem Rechtsmittel entgegengetreten.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

I. 1. Das Berufungsgericht hat den Vertrag vom 14. März 1989 als gemischte Schenkung angesehen, bei der der unentgeltliche Teil überwogen habe. Zum 31. Dezember 1988 habe allein der Bodenwert des überlassenen Anwesens unstreitig 520,-- DM/qm betragen, bei einer Grundstücksgröße von 1.254 qm also 652.080,-- DM. Wertmindernd seien die zum Zeitpunkt des Ver-

tragsschlusses bestehenden dinglichen Belastungen zu berücksichtigen, die nach Angabe des Beklagten noch in Höhe von 86.736,25 DM valuiert gewesen seien. Dem stehe, wenn man die versprochene Leibrente nicht als lediglich den Wert des Geschenks mindernde Auflage, sondern als Gegenleistung des Beklagten ansehe, deren Kapitalwert in Höhe von 115.200,-- DM gegenüber. Der Wert der den Klägern vorbehaltenen Nutzung des Stalls, des Schwimmbads und der Garage könne jedenfalls nicht höher sein als der Wert dieser Gebäude. Den Wert der übrigen vorbehaltenen Nutzungen habe der Beklagte selbst nur mit ca. 30.000,-- DM angegeben.

2. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

a) Die Revision rügt, daß sich dem angefochtenen Urteil nicht entnehmen lasse, ob es sich bei dem angenommenen Bodenwert von 520,-- DM/qm um den Bodenwert eines bebauten oder eines unbebauten Grundstücks handle. Der Bodenwert bebauter Grundstücke sei um bis zu 50 % niedriger anzusetzen, im vorliegenden Fall also mit 326.040,-- DM. Davon in Abzug zu bringen seien die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit 86.736,25 DM valutierenden Grundstücksbelastungen, der mit 115.200,-- DM anzusetzende Kapitalwert der Leibrente und der Wert der den Klägern vorbehaltenen übrigen Nutzungen in Höhe von 30.000,-- DM. Der unentgeltliche Teil der Grundstücksübertragung habe daher lediglich 94.303,75 DM betragen, also nicht überwogen. Das Berufungsgericht habe sich darüber hinaus nicht mit dem Vortrag des Beklagten auseinandergesetzt, wonach die den Klägern vorbehaltenen Nutzungsrechte mit insgesamt 298.360,32 DM zu bewerten seien. Jedenfalls habe es den Vertrag vom 14. März 1989 nicht ohne Erhebung des vom Beklagten mit Schriftsatz vom 16. Juni 1995 zur Frage des Grundstücks- und

Gebäudewerts angebotenen Sachverständigengutachtens als gemischte Schenkung ansehen dürfen.

b) Die Rügen sind unbegründet.

aa) In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß den Klägern ein Anspruch auf Rückauflassung des übertragenen Hausgrundstücks nach §§ 531 Abs. 2, 812, 818 Abs. 1 BGB nur dann zustehen kann, wenn es sich bei dem Vertrag vom 14. März 1989 um eine - zumindest gemischte - Schenkung handelte, bei der, soweit eine Gegenleistung des Beklagten in Betracht kommt, der unentgeltliche Charakter des Geschäfts überwog (BGHZ 107, 156, 159 m.w.N.). Im Ansatz weiterhin zutreffend hat das Berufungsgericht die danach gebotene Wertberechnung in der Weise vorgenommen, daß es den um die vom Beklagten übernommenen dinglichen Lasten verminderten Wert des Geschenks denjenigen Rechnungsposten gegenübergestellt hat, von denen es - zugunsten des Beklagten - unterstellt hat, daß es sich rechtlich um Gegenleistungen des Beklagten und nicht bloß um weitere wertmindernde Faktoren handele. Anhand einer solchen Gegenüberstellung ist zu beurteilen, ob der unentgeltliche Teil überwiegt. Das ist dann der Fall, wenn der Wert der Gegenleistung weniger als die Hälfte des effektiven Werts des Geschenks beträgt (vgl. BGH, aaO, S. 160). Verfehlt ist es demgegenüber, von einem angenommenen Ausgangswert des überlassenen Gegenstandes nicht nur wertmindernde Belastungen, sondern auch, wie es die Revision tun will, alle als Gegenleistung in Betracht kommenden Rechnungsposten in Abzug zu bringen, sodann den sich so ergebenden etwaigen Restwert mit dem Ausgangswert zu verglei-

chen und ein Überwiegen des unentgeltlichen Teils nur dann anzunehmen, wenn der Restwert mehr als die Hälfte des Ausgangswerts beträgt.

bb) Bei seiner Berechnung hat das Berufungsgericht den Wert des auf dem überlassenen Grundstück aufstehenden Gebäudes unberücksichtigt gelassen und als Ausgangswert allein den Bodenwert des streitgegenständlichen Anwesens zum 31. Dezember 1988 in Höhe von 520,-- DM/qm, insgesamt 652.080,-- DM, zugrunde gelegt. Diesen Bodenwert des streitgegenständlichen Hausgrundstücks hat es ausdrücklich als unstreitige Tatsache festgestellt. Einen Verfahrensfehler zeigt die Revision insoweit nicht auf. Der von ihr als übergangen gerügte Beweisantrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens im Schriftsatz vom 16. Juni 1995 betraf nicht den Bodenwert, sondern die vom Beklagten geltend gemachten werterhöhenden Maßnahmen, die er auf dem übertragenen Grundstück durchgeführt habe. Auf das weitere Revisionsvorbringen zum unterschiedlichen Bodenwert bei bebauten und unbebauten Grundstücken kommt es daher nicht an.

cc) Von dem Bodenwert sind bestehende dingliche Belastungen in Abzug zu bringen (BGHZ 107, 156, 159 f.). Diese hat das Berufungsgericht nach den Angaben des Beklagten mit 86.736,25 DM bewertet. Rechtsfehler sind insoweit nicht gerügt und auch nicht ersichtlich.

dd) Was den Wert der den Klägern vorbehaltenen Nutzungen (§ 7 des Schenkungsvertrages) angeht, greift die Rüge der Revision nicht durch, das Berufungsgericht habe sich nicht mit dem Vortrag des Beklagten auseinandergesetzt, wonach diese Nutzungen mit 298.360,32 DM anzusetzen seien. Das Berufungsgericht hat vielmehr, wie sich aus dem angefochtenen Urteil mit noch

hinreichender Deutlichkeit ergibt, seinen Berechnungen eben diesen Wert zugrunde gelegt und ihn aufgespalten: Den auf die separaten Nebengebäude entfallenden Anteil (nach den Angaben des Beklagten ca. 270.000,-- DM) hat es unberücksichtigt gelassen, weil es als Ausgangswert von vornherein nur den Bodenwert ohne den Wert der aufstehenden Gebäude zugrunde gelegt und weiter angenommen hat, daß der Nutzungswert der Nebengebäude nicht höher sein könne als der Wert dieser Gebäude selbst. Den Wert der übrigen Nutzungen (nach Angabe des Beklagten ca. 30.000,-- DM) hat es - zugunsten des Beklagten - wie eine Gegenleistung behandelt.

ee) Mit dem Berufungsgericht kann offengelassen werden, ob es sich bei der von dem Beklagten übernommenen Leibrentenverpflichtung nur um eine den Wert des Geschenks weiter mindernde Auflage oder um eine Gegenleistung des Beklagten handelt. Den Kapitalwert dieser Leibrente hat das Berufungsgericht - von der Revision unbeanstandet - mit 115.200,-- DM festgestellt. Demnach überwiegt der unentgeltliche Teil des Vertrages vom 14. März 1989 selbst dann, wenn man in der Leibrentenverpflichtung eine Gegenleistung des Beklagten sieht.

II. Das Berufungsgericht hat weiter angenommen, daß die Kläger die Schenkung vom 14. März 1989 wirksam widerrufen haben, weil sich der Beklagte durch eine schwere Verfehlung gegen sie groben Undanks schuldig gemacht habe (§ 530 Abs. 1 BGB). Die gegen diese - im wesentlichen tatrichterliche - Würdigung gerichteten Rügen der Revision haben keinen Erfolg.

1. Rechtlich zutreffend und von der Revision unbeanstandet ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß eine Rückforderung des Geschenks nach §§ 530 Abs. 1, 531 BGB objektiv eine Verfehlung mit einem gewissen Maß an Schwere und subjektiv eine tadelnswerte Gesinnung voraussetzt, die einen Mangel an Dankbarkeit erkennen läßt (st. Rspr.; z.B. BGH, Urt. v. 27.9.1991 - V ZR 55/90, NJW 1992, 183, 184 m.w.N.).

a) Einen Akt des Undanks hat das Berufungsgericht zunächst darin gesehen, daß der Beklagte Mitte des Jahres 1994 die Beheizung des Schwimmbads eingestellt, damit das den Klägern vertraglich vorbehaltenene Nutzungsrecht daran vereitelt und erst nach seiner rechtskräftigen Verurteilung durch das Landgericht Berlin die Beheizung wieder aufgenommen hat. Auch wenn sich der Beklagte subjektiv nicht zur Beheizung für verpflichtet gehalten habe, sei es ein Gebot der Dankbarkeit gewesen, diese nicht eigenmächtig einzustellen.

Das läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Unterbindet der Beschenkte die Ausübung eines dem Schenker vorbehaltenen Nutzungsrechts, so kann dies, je nach den Umständen des Einzelfalls entweder schon für sich allein, oder, wie hier, jedenfalls in Verbindung mit weiteren Verfehlungen, die Annahme groben Undanks rechtfertigen (vgl. BGH, Urt. v. 27.9.1991 - V ZR 55/90, NJW 1992, 183, 184). In diesem Zusammenhang hat sich das Berufungsgericht auch ausdrücklich mit dem von der Revision zu Unrecht als übergangen gerügten Vortrag des Beklagten auseinandergesetzt, die Schwimmbadbeheizung sei eingestellt worden, um die Heizungsanlage zu überprüfen, weil das Haus K.weg 9 in den Kälteperioden nicht ordnungsgemäß habe beheizt werden können. Dazu hat es ausgeführt: Die Abstimmung der Heizung sei nicht mit der Notwendigkeit

zu rechtfertigen gewesen, daß der Beklagte für die Beheizung der Mieterwohnungen habe sorgen müssen. Abgestellt habe er die Heizung für das Schwimmbad während der Sommermonate, also außerhalb der üblichen Heizungsperiode.

b) Als weiteren Ausdruck undankbarer Gesinnung mit dem Ziel, den Klägern das Leben schwer zu machen, hat das Berufungsgericht das anwaltliche Schreiben vom 25. Juli 1994 gewertet, mit dem der Beklagte die Kläger u.a. auffordern ließ, die von ihnen genutzten Kellerräume bei Meidung einer Ersatzvornahme und der Einleitung weiterer Schritte zu räumen. Den Stil dieses Schreibens hätten die Kläger zu Recht als Ausdruck einer groben Entgleisung und Unverschämtheit empfunden.

Auch diese Wertung ist frei von Rechtsirrtum. Auf den von der Revision wiederum als übergangen gerügten Vortrag des Beklagten, er habe die Trennung der Kellerräume für ein erfolgversprechendes Mittel gehalten, um ein friedliches Zusammenleben sicherzustellen, kam es nicht an. Vertragliche Pflicht des Beklagten war es, den Klägern die ungestörte Ausübung ihrer Nutzungsrechte zu ermöglichen. Mit Recht hat das Berufungsgericht den Vorwurf groben Undanks zusätzlich auch darauf gestützt, daß sich der Beklagte mit seinem weiteren Schreiben vom 28. September 1994, in dem er den Klägern die Errichtung eines "seniorengerechten Kellers" ankündigte, auf das vorangegangene Anwaltsschreiben vom 25. Juli 1994 bezog, anstatt sich, wie es geboten gewesen wäre, davon zu distanzieren (vgl. BGH, aaO).

c) Zu Lasten des Beklagten hat es das Berufungsgericht schließlich gewertet, daß dieser sich an das Bezirksamt R. von B. gewandt hat, um den Klägern die Pferdehaltung und die Benutzung des Schwimmbads untersagen zu lassen oder zu erschweren. Die Revision rügt auch insoweit mangelnde Ausschöpfung des Prozeßstoffs, jedoch zu Unrecht. Den Vortrag des Beklagten, daß durch den Pferdeurin und das gechlorte Schwimmbadwasser Umweltschäden am Boden des streitgegenständlichen Grundstücks zu befürchten gewesen seien, für deren Beseitigung er von den zuständigen Behörden in Anspruch hätte genommen werden können, hat das Berufungsgericht berücksichtigt, darin aber einen bloßen Vorwand gesehen. Der Beklagte habe unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes jahrelang nichts an der Pferdehaltung und der Schwimmbadbenutzung durch die Kläger auszusetzen gehabt. Angebliche Bedenken gegen die Nichteinhaltung von Vorschriften des Umweltschutzes seien bei dem Beklagten erst aufgetreten, als die Verschlechterung seines Verhältnisses zu den Klägern schon besonders weit fortgeschritten war. Zutreffend hat das Berufungsgericht in seine rechtliche Wertung auch den Umstand einbezogen, daß der Beklagte ungeachtet des Bescheids des Bezirksamts R. vom 7. Oktober 1994 die Angelegenheit mit seinem weiteren Schreiben vom 26. Oktober 1994 erneut aufgriff (vgl. BGH, Urt. v. 5.2.1993 - V ZR 181/91, NJW 1993, 1577; Urt. v. 11.1.1980 - V ZR 155/78, NJW 1980, 1789, 1790). Alles dies läßt unmißverständlich erkennen, daß es dem Beklagten allein darum ging, die Kläger aus ihren im Schenkungsvertrag vorbehaltenen Nutzungsrechten zu verdrängen. Dieses Anliegen hat der Beklagte mit Beharrlichkeit verfolgt. Darin hat das Berufungsgericht mit Recht eine schwere, von grobem Undank zeugende Verfehlung gegen die Kläger gesehen.

2. a) Ein etwaiges Fehlverhalten der Kläger bei dem Vorfall am 11. September 1994 konnte unter diesen Umständen keine Entschuldigung für die Verfehlungen des Beklagten darstellen. Es bedurfte daher keiner Aufklärung durch das Berufungsgericht.

b) Schon im Hinblick auf die in § 532 Satz 1 BGB vorgesehene Jahresfrist kann auch daraus, daß die Kläger aus dem Fehlverhalten des Beklagten nicht sogleich Konsequenzen gezogen haben, nicht gefolgert werden, sie hätten dieses nur in seiner Gesamtheit (einschließlich des Vorfalls am 11. September 1994) als groben Undank empfunden und demzufolge nur in seiner Gesamtheit zur Begründung des Widerrufs herangezogen.

3. Erstmals in der Revision macht der Beklagte geltend, die Kläger hätten ihm ausweislich des Briefes vom 1. Oktober 1994 jedenfalls verziehen (§ 532 Satz 1 1. Altern. BGB). Das geht schon deswegen fehl, weil dieser Brief nur von einem der Schenker, dem Kläger zu 1, herrührt. Auch ist nicht in jedem Versöhnungsversuch schon eine Verzeihung im Sinne von § 532 Satz 1 BGB zu erblicken. Im übrigen hat der Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sein undankbares Verhalten auch nach Erhalt des Schreibens vom 1. Oktober 1994 unbeirrt fortgesetzt. So hat er den Klägern die Nutzung des Schwimmbads mangels Beheizung weiterhin vorenthalten. Des weiteren wandte er sich erst nach dem genannten Schreiben erneut an das Bezirksamt R..

4. Unbegründet ist schließlich die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe keine Feststellungen dazu getroffen, ob die Verfehlungen des Beklagten innerhalb eines Jahres vor dem Zugang des Widerrufs liegen

(§ 532 Satz 1 2. Altern. BGB). Zwar hat das Berufungsgericht nicht festgestellt, wann der vom 27. Februar 1995 datierende Widerruf der Schenkung dem Beklagten zuging. Jedoch liegen sämtliche vom Berufungsgericht für maßgeblich erachteten Handlungen des Beklagten innerhalb eines Jahres vor der am 10. März 1995 erfolgten Zustellung der auf den Schenkungswiderruf gestützten Rückauflassungsklage.

III. Das Berufungsgericht hat den Beklagten deshalb zutreffend für verpflichtet gehalten, das geschenkte Hausgrundstück an die Kläger rückkaufzulassen (§ 531 Abs. 2, 812, 818 Abs. 1 BGB) sowie diesen im Hinblick auf die nach der Schenkung bestellten und zuletzt unstreitig in Höhe von mindestens 300.000,-- DM valuierten Grundpfandrechte Wertersatz zu leisten und die insoweit bestehenden schuldrechtlichen Ansprüche abzutreten (§§ 531 Abs. 2, 818 Abs. 2 BGB), Zug um Zug gegen Freistellung des Beklagten von den dadurch gesicherten Darlehensverbindlichkeiten durch die Kläger (vgl. BGH, Urt. v. 26.10.1990 - V ZR 22/89, NJW 1991, 917, 918).

IV. Dagegen hält das angefochtene Urteil den Angriffen der Revision zunächst insoweit nicht stand, als der Beklagte darüber hinaus verurteilt worden ist, den Klägern wegen des am 10. September 1991 zugunsten seiner damaligen Lebensgefährtin und - seit Mai 1994 - Ehefrau E. V. an dem geschenkten Hausgrundstück bestellten Wohnungsrechts Wertersatz in Höhe von 90.000.- DM unter dem Gesichtspunkt ersparten Ehegattenunterhalts zu leisten.

Im Ansatz zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, daß der Beklagte im Hinblick auf das an dem geschenkten Hausgrundstück bestellte Wohnungsrecht Wertersatz zu leisten hat (§ 818 Abs. 2 BGB), soweit er nicht insoweit entreichert ist (§ 818 Abs. 3 BGB). Als rechtsfehlerhaft erweist es sich aber zum einen, daß das Berufungsgericht den Wert dieses Wohnungsrechts in entsprechender Anwendung des § 24 Abs. 2 KostO auf 180.000.- DM bestimmt hat. Auf die allein kostenrechtlichen Belangen dienende Vorschrift des § 24 Abs. 2 KostO kann insoweit nicht zurückgegriffen werden. Maßgebend ist vielmehr der - notfalls unter Inanspruchnahme sachverständiger Hilfe zu bestimmende - Verkehrswert des Wohnungsrechts.

Desweiteren hat das Berufungsgericht, wie die Revision in der mündlichen Verhandlung ebenfalls mit Erfolg gerügt hat, keine Feststellungen zu Grund und Höhe der von ihm angenommenen Unterhaltspflicht des Beklagten gegenüber seiner Ehefrau E. V. getroffen. Damit fehlt es an einer tragfähigen Grundlage für seine weitere Überlegung, der Beklagte habe durch die Bestellung des Wohnungsrechts Unterhaltsleistungen in Höhe der Hälfte des angenommenen Werts des Wohnungsrechts (90.000.- DM) erspart und sei insoweit noch bereichert.

V. Das angefochtene Urteil kann aber auch insoweit keinen Bestand haben, als ein Wegfall der Bereicherung des Beklagten bzw. selbständige Ersatzansprüche wegen der von ihm hilfsweise geltend gemachten Verwendungen auf das überlassene Hausgrundstück in Höhe von 1.044.243,78 DM verneint worden sind.

1. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt: In Höhe von 23.024,52 DM seien die Verwendungen erst nach Eintritt der Rechtshängigkeit am 10. März 1995 getätigt worden und hätten demnach nicht zu einem Wegfall der Bereicherung geführt. Leistungen seiner Ehefrau (170.480,-- DM) und befreundeter Dritter (181.870,-- DM) könne der Beklagte nicht als Entreicherung geltend machen, weil nicht dargetan sei, daß er diese Leistungen vergütet habe. Auch die mit 280.020,-- DM bezifferten Eigenleistungen des Beklagten könnten nicht bereicherungsmindernd berücksichtigt werden. Arbeitsleistungen für den Ausbau des zweiten Obergeschosses und des Dachgeschosses seien aufgrund der Mustervereinbarung über Mietermaßnahmen vom 7. September 1988 erbracht worden und ständen in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der späteren Schenkung. Dasselbe gelte für die auf diese Ausbaumaßnahmen entfallenden Materialkosten in Höhe von 121.055,62 DM. Im übrigen sei der Sachvortrag des Beklagten zu seinen Eigenleistungen gänzlich unsubstantiiert geblieben und einer Beweiserhebung nicht zugänglich. Die als Entreicherung geltend gemachten Aufwendungen verringerten sich daher auf rund 261.794,-- DM. Dem ständen aber Vorteile gegenüber, die der Beklagte aufgrund der Schenkung erlangt habe, nämlich Mieteinnahmen in Höhe von 253.685,42 DM und der Nutzungswert der vom Beklagten und seiner Ehefrau bewohnten Wohnung. Anspruch auf Verwendungsersatz habe der Beklagte allenfalls in Höhe von 4.628,34 DM für notwendige Verwendungen nach Eintritt der Rechtshängigkeit. Insoweit hätten die Kläger aber wirksam aufgerechnet.

2. Diese Darlegungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Ist eine Schenkung wirksam wegen groben Undanks widerrufen, so kann das Geschenk gemäß § 531 Abs. 2 BGB nach den Vorschriften über die unge-

rechtfertigte Bereicherung zurückgefordert werden. Hat der Beschenkte im Zusammenhang mit dem Geschenk Aufwendungen gemacht, so kann dadurch ein Wegfall der Bereicherung eingetreten sein (§ 818 Abs. 3 BGB). Daneben können auch selbständige Ersatzansprüche bestehen. Unter beiden Gesichtspunkten kommt im vorliegenden Fall die vom Beklagten hilfsweise begehrte Verurteilung Zug um Zug in Betracht. Im einzelnen ist wie folgt zu differenzieren:

a) Aufwendungen, die der Beklagte vor dem Abschluß des Schenkungsvertrages vom 14. März 1989 im Zusammenhang mit der "Mustervereinbarung über die Durchführung von Mietermaßnahmen" vom 7. September 1988 getätigt hat, stehen, wie das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend erkannt hat, nicht in ursächlichem Zusammenhang mit der späteren Schenkung und sind deshalb nicht in den Bereicherungsausgleich einzustellen. Insoweit haben diese Aufwendungen allenfalls den Wert des Geschenks erhöht (vgl. BGH, Urt. v. 2.10.1987 - V ZR 85/86, NJW-RR 1988, 584, 585). Davon zu unterscheiden ist jedoch die vom Berufungsgericht nicht erörterte Frage, ob dem Beklagten insoweit eigenständige Ersatzansprüche gegen die Kläger zustehen können, etwa nach § 812 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbs. BGB (vgl. hierzu BGH, Urt. v. 10.10.1984 - VIII ZR 152/83, NJW 1985, 313), gegebenenfalls beschränkt auf eine bei den Klägern nach Rückgabe des Geschenks eintretende Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB). Da die aufgrund der "Mustervereinbarung" erbrachten Leistungen nicht ohne weiteres den Klägern zugutekommen, sondern nach Art abwohnbarer Baukostenzuschüsse behandelt werden sollten (vgl. § 2 Nr. 5 der "Mustervereinbarung"), haben diese durch die spätere Schenkung und deren Rückabwicklung infolge Widerrufs ihren Zweck verfehlt. Wegen dieser Aufwendungen kann dem Beklagten daher grundsätzlich ein Anspruch zustehen,

soweit davon auszugehen sein sollte, daß die Aufwendungen im Zeitpunkt der Rückgabe des Hausgrundstücks noch nicht abgewohnt sind.

Das Berufungsgericht durfte von der Prüfung dieser Frage auch nicht deswegen absehen, weil der Beklagte einen solchen selbständigen Anspruch weder im Wege der Klage noch der Aufrechnung geltend gemacht hat. Ein solcher Anspruch wäre nämlich gleichwohl grundsätzlich geeignet, ein allgemeines Zurückbehaltungsrecht nach §§ 273, 274 BGB zu begründen und so die vom Beklagten hilfsweise beantragte Zug- um Zug-Verurteilung teilweise zu rechtfertigen. Unter diesem Gesichtspunkt wird das Berufungsgericht dem Vortrag des Beklagten im wiedereröffneten Berufungsrechtszug noch einmal nachzugehen haben.

b) Nach dem Eintritt der Rechtshängigkeit (im vorliegenden Fall am 10. März 1995) haftet der Empfänger gemäß § 818 Abs. 4 BGB nach den allgemeinen Vorschriften, d.h., soweit es - wie hier - um die Herausgabe eines Gegenstandes geht, nach § 292 in Verbindung mit §§ 987 ff. BGB. Diese Vorschriften gelten auch für den Ersatz von Verwendungen auf den herauszugebenden Gegenstand (§ 292 Abs. 2 BGB). Auch solche Verwendungen sind deshalb nicht in den Bereicherungsausgleich einzustellen (RGRK-Heimann-Trosien, BGB, 12. Aufl., § 818 Rdn. 23), sondern Gegenstand eines besonderen Ersatzanspruchs (MünchKomm./Lieb, aaO). Dieser ist aber auf notwendige Verwendungen beschränkt (§§ 292 Abs. 2, 994 Abs. 2 i.V.m. §§ 683, 670 oder 684 Satz 1 BGB). Die Geltendmachung des Anspruchs richtet sich nach §§ 1000 ff. BGB.

Es ist daher zutreffend, daß es das Berufungsgericht einerseits abgelehnt hat, Verwendungen nach Rechtshängigkeit in Höhe von 23.024,52 DM bereicherungsmindernd zu berücksichtigen, dem Beklagten aber andererseits hinsichtlich eines Teilbetrages daraus in Höhe von 4.628,34 DM einen Verwendungsersatzanspruch wegen notwendiger Verwendungen zuerkannt hat. Ein solcher war vom Beklagten zwar nicht gesondert geltend gemacht worden, konnte aber wiederum ein Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 Satz 1 BGB begründen und so die von ihm hilfsweise beantragte Zug- um Zug-Verurteilung teilweise rechtfertigen (§ 274 Abs. 1 BGB).

Mit Recht rügt es die Revision aber als rechtsfehlerhaft, daß das Berufungsgericht angenommen hat, der Verwendungsersatzanspruch des Beklagten sei durch Aufrechnung der Kläger erloschen. Insoweit ist dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen, mit welcher Forderung die Kläger aufgerechnet haben.

Im wiedereröffneten Berufungsrechtszug wird das Berufungsgericht auch zu beachten haben, daß die regelmäßig erst mit Rechtshängigkeit eintretende allgemeine Haftung des § 818 Abs. 4 BGB nach § 819 Abs. 1 BGB auf den Zeitpunkt vorverlegt ist, in dem der Empfänger den Mangel des rechtlichen Grundes kennt bzw. erfährt. Im Schrifttum ist umstritten, ob im Falle eines Schenkungswiderrufs der insoweit maßgebliche Zeitpunkt der Zugang des Widerrufs ist (so Soergel/Mühl/Teichmann, BGB, 12. Aufl., § 531 Rdn. 3) oder ob in Analogie zu § 142 Abs. 2 BGB darauf abzustellen ist, wann die den Widerruf rechtfertigenden Handlungen vorgenommen wurden (so MünchKomm./Kollhosser, BGB, 3. Aufl., § 531 Rdn. 4; Staudinger/Cremer, BGB, 13. Aufl., § 531 Rdn. 3). Die erstgenannte Auffassung verdient den Vor-

zug. Sie entspricht nicht nur der Absicht des historischen Gesetzgebers, der sich mit dieser Frage ausdrücklich befaßt hat (Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, 1899, Bd. II, S. 169, 759), sondern vermeidet auch die ansonsten unausbleibliche Unsicherheit darüber, wann die Voraussetzungen der allgemeinen Haftung vorliegen. Darüber hinaus ist auch in § 820 Abs. 2 BGB für einen Fall der auch hier vorliegenden *condictio ob causam finitam* (§ 812 Abs. 1 Satz 2 1. Altern. BGB) vorausgesetzt, daß die allgemeine Haftung erst eintritt, wenn der Rechtsgrund weggefallen, d.h. hier: wenn die Schenkung widerrufen ist.

c) An dem in § 531 Abs. 2 BGB vorgesehenen eigentlichen Bereicherungsausgleich nehmen somit nur diejenigen Aufwendungen teil, die in der Zeit zwischen dem Abschluß des Schenkungsvertrages am 14. März 1989 und dem Eintritt der Rechtshängigkeit des Rückforderungsanspruchs am 10. März 1995 getätigt wurden. Unerheblich ist hierbei, ob und inwieweit solche Aufwendungen bereits in der "Mustervereinbarung" vom 7. September 1988 vorgesehen waren. Denn nach Abschluß des Schenkungsvertrages wurden diese Aufwendungen nicht mehr aufgrund dieser Vereinbarung, sondern mit Rücksicht auf die Schenkung erbracht. Im übrigen ist wiederum zu unterscheiden:

aa) Aufwendungen, die sich infolge der Rückgabe des Geschenks als unmittelbar das Vermögen des Beschenkten mindernd darstellen (z.B. Ausgaben für Material und Handwerkerleistungen), sind als Entreicherung nach § 818 Abs. 3 BGB zu berücksichtigen. Das hat zur Folge, daß der Beschenkte das Geschenk nur Zug um Zug gegen Ersatz dieser Aufwendungen herauszugeben hat (vgl. BGH, Urt. v. 27.9.1991 - V ZR 55/90, NJW 1992, 183, 184; Urt. v.

11.1.1980 - V ZR 155/78, NJW 1980, 1789, 1790; MünchKomm./Lieb, BGB, 3. Aufl., § 818 Rdn. 54a).

Bereicherungsmindernd in diesem Sinne wirken sich sämtliche vermögensmindernden Aufwendungen des Beschenkten aus, also nicht nur notwendige und nützliche, d.h. wertsteigernde Verwendungen, sondern z.B. auch solche Aufwendungen, die von vornherein keine Wertsteigerung zur Folge hatten oder solche, die zu einer im Zeitpunkt der Rückgabe wieder entfallenen Wertsteigerung geführt haben (RG Warn.Rspr. 1919 Nr. 196, S. 307, 308; Palandt/Thomas, BGB, 58. Aufl., § 818 Rdn. 41; MünchKomm./Lieb, aaO, § 818 Rdn. 64 m.w.N.; für den Bereicherungsausgleich nach widerrufener Schenkung ausdrücklich auch RG LZ 1924, 86, 87). Das entspricht der im Rahmen des § 818 Abs. 3 BGB gebotenen Betrachtung, die allein auf das Vermögen des Bereicherungsschuldners gerichtet ist (vgl. zu §§ 988, 818 Abs. 3 BGB auch BGH, Urt. v. 12.12.1997 - V ZR 81/97, NJW 1998, 989, 990). Soweit sich frühere Erkenntnisse des Bundesgerichtshofes zum Sonderfall des Schenkungswiderrufs dahin verstehen lassen sollten, daß nur solche Aufwendungen des Beschenkten bereicherungsmindernd berücksichtigt werden können, die zu einer bei Rückgabe des Geschenks noch vorhandenen Wertsteigerung geführt haben (vgl. BGH, Urt. v. 27.9.1991 - V ZR 55/90, NJW 1992, 183, 184; Urt. v. 11.1.1980 - V ZR 155/78, NJW 1980, 1789, 1790), wird hieran nicht festgehalten.

bb) Anderes gilt hingegen für diejenigen Aufwendungen, die nicht mit einer Minderung im Vermögen des Beklagten verbunden gewesen sind. Hierzu rechnen insbesondere die vom Beklagten geltend gemachten und - wie die Revision mit Recht rügt - auch hinreichend substantiiert dargelegten Arbeitslei-

stungen, seien es eigene, seien es solche seiner Ehefrau oder befreundeter Dritter, soweit sie unentgeltlich erbracht wurden. Ein Wegfall der Bereicherung im Sinne des § 818 Abs. 3 BGB kommt hier nicht in Betracht, weil der Beklagte nichts aus seinem Vermögen aufgewendet hat. Jedoch kann es sich bei solchen Arbeitsleistungen, wie der Bundesgerichtshof für den Vindikationsschuldner bereits entschieden hat, um Verwendungen des Beklagten handeln, wenn und soweit sie sich als geldwerte Leistungen darstellen, und zwar auch, wenn sie von Dritten zugunsten des Beklagten erbracht worden sind (vgl. BGHZ 131, 220, 224 ff.). Im Hinblick auf solche als Verwendungen des Beklagten zu qualifizierende Arbeitsleistungen kommt ein eigenständiger Verwendungsersatzanspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. BGB unter dem Gesichtspunkt der Verwendungskondition in Betracht (vgl. MünchKomm./Lieb, aaO, § 812 Rdn. 250a f.; Fikentscher, Schuldrecht, 9.Aufl., Rd. 1178). Diesen Anspruch kann der Beklagte dem Klagebegehren im Hinblick auf die von ihm hilfsweise beantragte Zug um Zug-Verurteilung einredeweise entgegenhalten (§§ 273, 274 Abs. 1 BGB).

Da die geleistete Arbeit als solche nicht herausgegeben werden kann, richtet sich ein etwaiger Verwendungsersatzanspruch des Beklagten zunächst auf deren Wert (§ 818 Abs. 2 BGB), d.h. auf den im Wege der Schätzung (§ 287 ZPO) zu ermittelnden fiktiven Arbeitslohn. Der Anspruch ist jedoch der Höhe nach weiter begrenzt auf eine bei Rückgabe des Geschenks noch vorhandene Wertsteigerung des Geschenks, soweit diese gerade auf den nach § 812 BGB zu ersetzenden Verwendungen beruht. Das ergibt sich aus § 818 Abs. 3 BGB, der in diesem Verhältnis zugunsten der Kläger eingreift.

Insoweit wird also zu beachten sein, daß eine bei Rückgabe des Geschenks noch vorhandene Wertsteigerung des geschenkten Hausgrundstücks nur teilweise auf den geltend gemachten Arbeitsleistungen beruhen wird, zum anderen Teil auf Aufwendungen, die gemäß oben aa) bereits nach § 818 Abs. 3 BGB (und dort in voller Höhe) zu berücksichtigen sind. Wertsteigerungen, die auf solchen bereicherungsmindernden Aufwendungen beruhen (im wesentlichen also auf dem Einsatz gekauften Materials oder bezahlter Handwerkerleistungen) sind daher herauszurechnen, was gegebenenfalls im Wege der Schätzung (§ 287 ZPO) erfolgen kann. Nur im Rahmen der sonach verbleibenden, allein auf geleisteter Arbeit beruhenden Wertsteigerung kann ein Verwendungsersatz für diese Arbeiten geltend gemacht werden.

d) Soweit das Berufungsgericht im wiedereröffneten Berufungsrechtszug zu dem Ergebnis kommen sollte, daß die Bereicherung des Beklagten infolge von Aufwendungen gemindert ist (§ 818 Abs. 3 BGB) oder dem Beklagten selbständige Verwendungsersatzansprüche zustehen, kann keine Verrechnung mit den Mieteinnahmen oder sonstigen Nutzungen vorgenommen werden, die der Beklagte aus dem geschenkten Hausgrundstück gezogen hat. Unzutreffend ist allerdings der Ansatz der Revision, daß ein Schenkungswiderruf nur ex nunc wirksam und dem Beklagten daher die bis zum Widerruf gezogenen Nutzungen rechtmäßig zugestanden hätten.

Zwar handelt es sich bei dem in § 531 Abs. 2 BGB vorgesehenen Bereicherungsausgleich um einen besonders geregelten Fall des späteren Wegfalls des Rechtsgrundes (*condictio ob causam finitam*, § 812 Abs. 1 Satz 2 1. Altern. BGB; vgl. Mugdan, aaO, S. 169; im übrigen allgemeine Meinung, z.B.

Soergel/Mühl/Teichmann, aaO, § 531 Rdn. 2). Der Beklagte hat die aus dem geschenkten Hausgrundstück gezogenen Nutzungen (Mieteinnahmen) also nicht ohne Rechtsgrund vereinnahmt. Gleichwohl ordnet aber § 818 Abs. 1 BGB auch für diesen Fall die Herausgabe gezogener Nutzungen an den Bereicherungsgläubiger an. Bereicherungsrechtlich sind gezogene Nutzungen dem Kondiktionsgegenstand zuzuordnen (Larenz/Canaris, Lehrbuch des Schuldrechts, 13. Aufl., 1994, Bd. II 2, S. 270). Daß dies auch für den hier vorliegenden Fall des Wegfalls des Rechtsgrundes gilt, ergibt sich mittelbar aus § 820 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2, 2. Halbs. BGB. § 820 Abs. 1 Satz 2 BGB sieht die allgemeine Haftung des Bereicherungsschuldners (§ 818 Abs. 4 BGB) schon von der Zeit des Empfangs der Leistung an vor, wenn der Wegfall des Rechtsgrundes nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts als möglich angesehen wurde. Hinsichtlich der Nutzungen würden demnach an sich die Vorschriften der §§ 292 Abs. 2, 987 BGB gelten. § 820 Abs. 2, 2. Halbs. BGB schränkt diese Haftungsverschärfung jedoch wieder ein und ordnet an, daß der Bereicherungsschuldner zur Herausgabe von Nutzungen nur nach Maßgabe einer noch vorhandenen Bereicherung verpflichtet ist. Insoweit kehrt das Gesetz also abweichend von §§ 820 Abs. 1, 818 Abs. 4 BGB zu § 818 Abs. 1 und 3 BGB als der auch für die *condictio ob causam finitam* allgemein geltenden Regelung zurück (vgl. RG Recht 1911, Nr. 3310; Staudinger/Lorenz, BGB, 13. Aufl., § 820 Rdn. 9; MünchKomm./Lieb, BGB, 3. Aufl., § 820 Rdn. 9; RGRK-Heimann-Trosien, BGB, 12. Aufl., § 820 Rdn. 7). Eben daraus ergibt sich aber, daß die Pflicht zur Herausgabe gezogener Nutzungen nach Maßgabe einer noch vorhandenen Bereicherung auch bei späterem Wegfall des Rechtsgrundes unbeschadet des insoweit für die Vergangenheit bestehenbleibenden Rechtsgrundes gilt. Einen Anspruch auf Herausgabe gezogener Nutzungen (§ 818 Abs. 1 BGB) haben die Kläger indessen nicht geltend gemacht.

e) Schließlich wird - hinsichtlich aller geltend gemachten Aufwendungen, sei es unter dem Gesichtspunkt des § 818 Abs. 3 BGB, sei es im Hinblick auf Zurückbehaltungsrechte wegen besonderer Verwendungsersatzansprüche - zu erwägen sein, ob der Beklagte diese auch geltend machen kann, soweit sie mit den Darlehen bezahlt wurden, zu deren Sicherung der Beklagte das rückkaufzulassende Grundstück mit Grundpfandrechten belastet hat. Denn die Kläger sind insoweit verurteilt worden, den Beklagten von den gesicherten Verpflichtungen freizustellen.

VI. Nach alledem war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Rogge

v. Maltzahn

Melullis

Scharen

Keukenschrijver