

**67. 1. Wem steht der Anspruch auf Vergütung aus § 951 BGB. zu, wenn der Eigentümer beweglicher Sachen diese auf dem Grundstück eines anderen auf Grund Vertrags mit einem Dritten einbaut?**

**2. Wonach bestimmt sich der Umfang der Vergütung und nach welchem Zeitpunkt ist sie zu bemessen?**

BGB. §§ 946, 951, 818 Abs. 2.

IV. Zivilsenat. Urt. v. 13. Oktober 1930 i. S. Bezirkswohnungsverband L. (N.) w. Gemeinde Rh. (Wefl.). IV 688/29.

I. Landgericht Frantenthal.

II. Oberlandesgericht Zweibrücken.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft m. beschr. Haftpfl. in Rh. baute 1921 zwei Gebäudeblöcke mit Kleinwohnungen auf Gemeinde-land, wozu ihr Landes- und Bezirksmittel als Darlehen bewilligt wurden. Infolge des Währungsverfalls reichten die Gelder nicht aus und es kam zum Stillstand der Bauten. Der Gemeinderat wandte sich im Juli 1922 an den Kläger, den Bezirkswohnungsverband L., in dem die Landgemeinden des Bezirks L. nach der Bekanntmachung über die Bildung von Wohnungsverbänden vom 7. November 1918 (RGBl. S. 1298) zusammengeschlossen sind. Der Kläger verlangte Übernahme der Bauten durch die verklagte Gemeinde, die auch in die Verpflichtungen der Baugenossenschaft eintreten sollte. Es kam zu keiner Einigung. Der Kläger beschloß am 26. September 1922, die Bauten zu übernehmen, und führte diesen Beschluß in der Weise aus, daß er teils fällige Zahlungen leistete, teils die Kosten der weiteren Bauausführung zahlte. Die Baugenossenschaft trat im November 1922 in Liquidation und die verklagte Gemeinde beschloß am 10. Dezember 1925 die Übernahme der gesamten Liquidationsmasse. Nunmehr beanspruchte der Kläger von der Beklagten Auseinandersetzung nach dem Maß der beiderseitigen Leistungen, indem er den auf seine Leistungen entfallenden Anteil am jetzigen Wert der Häuser auf 67326 RM. berechnete. Dem in zweiter Instanz auf Zahlung dieses Betrags gerichteten Klagantrag hat das Berufungsgericht nur in Höhe von 14265,81 RM. nebst Zinsen entsprochen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

## Aus den Gründen:

Rechtlich nicht zu beanstanden ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Kläger, soweit er Schulden der Baugenossenschaft getilgt hat, die zur Zeit der Übernahme der Bauten durch den Kläger bereits entstanden waren, lediglich einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen unter dem Gesichtspunkt der Bereicherung und der Geschäftsführung ohne Auftrag gegen die Baugenossenschaft und, nachdem die Beklagte in deren Rechte und Verbindlichkeiten eingetreten ist, gegen diese geltend machen kann. Insoweit fehlt es für einen Anspruch des Klägers auf anteiligen Wertersatz an einer rechtlichen Grundlage. Durch diese Zahlungen des Klägers ist der Wert der in das Eigentum der Beklagten gelangten Neubauten nicht erhöht worden.

Dagegen bestehen durchgreifende rechtliche Bedenken gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Kläger könne, soweit er die Bauten auf eigene Rechnung weitergeführt hat, nur Ersatz der von ihm aufgewendeten Geldbeträge beanspruchen. Eine solche Einschränkung der Ansprüche des Klägers wäre geboten, wenn er lediglich die Bauhandwerker bezahlt hätte mit dem Willen, insoweit ein Geschäft der Baugenossenschaft zu besorgen. Das Berufungsgericht stellt aber einen anderen Sachverhalt fest. Nach seiner Annahme hat der Kläger wegen Versagens der zunächst Beteiligten eingegriffen, um das gefährdete Bauunternehmen zu retten. Neue Bauverträge sind zwar nicht geschlossen worden. Der Kläger hat aber unter völliger Ausschaltung der Baugenossenschaft, welche die Bauverträge geschlossen hatte, die vergebenen Bauarbeiten auf eigene Rechnung ausführen lassen und aus seinen Mitteln bezahlt. Das kann nur dahin verstanden werden, daß er mit der Fortführung der Bauten gar nicht für die Baugenossenschaft handeln, daß er also kein fremdes Geschäft besorgen, sondern ein eigenes Geschäft vornehmen wollte. Diese Willensrichtung des Klägers schließt die Annahme einer Geschäftsführung ohne Auftrag auch für die Bezahlung der Bauhandwerker aus (RGKomm. Anm. 2 zu § 677 BGB.).

Zu untersuchen ist hiernach, welche Rechtsfolgen sich daran geknüpft haben, daß die fraglichen Bauten auf dem Grund und Boden der Beklagten errichtet worden sind. Die Beklagte ist dadurch nach § 946 BGB. Eigentümerin der Gebäude geworden. Daß beide Teile über diese Rechtsfolge anscheinend nicht im klaren ge-

wesen sind, ist gleichgültig. Selbst ein ausdrücklicher Eigentumsvorbehalt wäre wirkungslos (RGZ. Bd. 73 S. 333). Nach § 951 BGB. kann deshalb der Kläger, soweit er einen Rechtsverlust erlitten hat, von der Beklagten Vergütung in Geld verlangen nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung. Durch Verweisung auf diese Vorschriften knüpft das Gesetz den Anspruch auf Vergütung an dieselben Bedingungen, die nach § 812 Abs. 1 BGB. für den Bereicherungsanspruch überhaupt bestehen. Es ist anerkanntes Rechtens, daß eine Vermögensverschiebung zwischen zwei Personen anzunehmen ist, wenn die eine zwar nicht selbst leistet, die Leistung aber in ihrem Auftrag und für ihre Rechnung von einem Dritten an die andere Person bewirkt wird (RGZ. Bd. 87 S. 39, Bd. 98 S. 240, Bd. 119 S. 335, aus neuerer Zeit RGUrt. v. 28. April 1930 IV 388/29). Der Anspruch aus § 951 BGB. steht daher dem Kläger und nicht etwa den Bauhandwerkern zu, die ihrerseits die Materialien für den Weiterbau geliefert haben, eben weil diese Leistungen im Auftrag und für Rechnung des Klägers gemacht worden sind.

Hiermit steht das Urteil des Senats vom 2. April 1928 IV 482/27 im Einklang. Dort ist ausgeführt, daß der Anspruch aus § 951 dann ausgeschlossen ist, wenn der frühere Eigentümer der eingebauten beweglichen Sachen deren Verbindung mit dem Grundstück selbst herstellt und dabei in Erfüllung einer ihm obliegenden Vertragspflicht handelt, weil er nämlich dann infolge Ausgleichs zwischen Leistung und Schuldbefreiung keine Verminderung seines Vermögens erfahren hat. Damit ist anerkannt, daß der Bereicherungsanspruch nach § 951 BGB. demjenigen zusteht, der den Bau für seine Rechnung durch einen anderen ausführen und diesem gehöriges Material einbauen läßt (ebenso Urt. des VII. Zivilsenats v. 20. Juni 1919 VII 78/19; Enneccerus-Lehmann Recht der Schuldverhältnisse 11. Bearb. § 218 III 1 b *ß*). Soweit im Urteil des Senats vom 24. September 1925 IV 183/25 (angeführt im RGKomm. Anm. 3 a. E. zu § 951 BGB.) eine hiervon abweichende Ansicht vertreten ist, wird an ihr nicht festgehalten.

Was den Umfang des Bereicherungsanspruchs anlangt, so besteht der Rechtsverlust des Eigentümers, der bewegliche Sachen in ein fremdes Grundstück einbaut, ohne dadurch eine ihm obliegende Vertragspflicht zu erfüllen, im Verlust des Eigentums. Der Grundstückseigentümer ist um das Eigentum an den eingebauten Sachen

ohne Rechtsgrund bereichert, hat also, da der Anspruch auf Herausgabe nach § 951 Abs. 1 Satz 2 BGB. ausgeschlossen ist, den Wert der Sachen zu ersetzen (§ 818 Abs. 2). In demselben Umfang steht der Bereicherungsanspruch nach dem Gesagten demjenigen zu, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung der Eigentümer der beweglichen Sachen die Verbindung vorgenommen hat. Der Kläger hat hiernach Anspruch auf anteiligen Wertersatz und ist nicht auf den Ersatz der Kosten beschränkt, die er für die Ausführung der Bauten aufgewendet hat.

Unbegründet ist jedoch der Anspruch des Klägers auf anteiligen Ersatz des gegenwärtigen Wertes der Gebäude. Die Vergütung nach § 951 BGB. ist nach demjenigen Zeitpunkt zu berechnen, in dem der Eigentümer die Sachen erlangt hat, sodaß bei Gebäuden nur der Wert zur Zeit der Errichtung in Betracht kommt (Gruch. Bd. 67 S. 316). Die Einbauung der Gebäude war abgeschlossen mit der Vollendung der Bauten. Damit war auch der Vergütungsanspruch in seinem vollen Umfang entstanden. Der Wert, den die Gebäude in diesem Zeitpunkt hatten, ist also der Entscheidung zugrunde zu legen (vgl. auch RGRKomm. Anm. 2 B 6 § zu § 818 BGB.).

Hiernach bedarf der Klageanspruch der Höhe nach erneuter Prüfung. Es ist der Wert der Gebäude zur Zeit ihrer Vollendung und der Anteil des Klägers nach dem Verhältnis des Goldmarkwertes der Aufwendungen zu ermitteln, welche die Baugenossenschaft und der Kläger zur Herstellung der Gebäude gemacht haben. Diejenigen Beträge, mit denen der Kläger bereits begründete Bauschulden der Baugenossenschaft getilgt hat und für die er nach dem Gesagten nur Ersatz im Rahmen seiner Aufwendungen verlangen kann, sind bei der Verhältnisrechnung nicht als Leistungen des Klägers anzusehen. Der auf den Kläger entfallende Wertanteil ist nicht aufzumerken, sondern umzuwerten (RGR. Bd. 114 S. 342, Bd. 118 S. 185, Bd. 120 S. 80).