

77. Wird ein Grundstück, welches jemand auf seinen Namen erwirbt, deswegen gemeinschaftliches Eigentum des Erwerbers und eines Anderen, weil zwischen ihnen mündlich vereinbart war, letzterer solle das Geld zum Erwerbe hergeben, ersterer dagegen das Grundstück auf seinen Namen erwerben und bebauen, und es solle der Gewinn aus dem Weiterverkaufe des Grundstückes geteilt werden?

Können, wenn das Grundstück in der Hand des Erwerbers zur Zwangsversteigerung gekommen ist, die Banklieferanten gegen denjenigen, welcher das Geld zum Erwerbe gegeben hat, Ansprüche aus der nützlichen Verwendung erheben?

R.G.R. I. 17 § 171, I. 13 §§ 262. 272. 273.

II. Civilsenat. Ur. v. 1. Februar 1895 i. S. J. (Bekl.) w. K. u. W.
(Rl.) Rep. II. 293/94.

- I. Landgericht Magdeburg.
- II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Der Zimmermeister B. in M. erwarb im Jahre 1890 von dem Kaufmanne F. das Grundstück Berlinerstraße Nr. 30 in M., als dessen Eigentümer er eingetragen wurde. Nachdem er darauf einen Neubau ausgeführt hatte, kam das Grundstück zur Zwangsversteigerung; auch wurde gegen B. die Mobiliarexekution vergeblich versucht. Die Klägerin, welche auf B.'s Bestellung für den Neubau die Heizungs-

und Ventilationsanlagen sowie einige andere Arbeiten zu dem vereinbarten und angemessenen Gesamtpreise von 5418,91 *M* geliefert, davon 72,60 *M* nachgelassen und erst 1190 *M* gezahlt erhalten hatte, erhob auf Zahlung eines Teilbetrages von 2000 *M* Klage gegen den Beklagten, indem sie unter anderem auch behauptete, der Beklagte sei aus der nützlichen Verwendung zur Zahlung der Hälfte des Preises verpflichtet; denn es sei zwischen dem Beklagten und B. mündlich ein Gesellschaftsvertrag dahin vereinbart gewesen, daß B. das Grundstück auf seinen Namen erwerben, nach außen hin als alleiniger Eigentümer gelten und ermächtigt sein solle, die erforderlichen Verträge mit den Bauunternehmern und Lieferanten abzuschließen, während der Beklagte 100000 *M* Baugelder hergeben, stiller Teilnehmer sein und die Hälfte des Gewinnes beziehen solle. Infolge dieses Vertrages habe B. die Anlagen und Arbeiten bei der Klägerin bestellt. Durch diese Anlagen und Arbeiten aber sei der Wert des Grundstückes um den Preis derselben erhöht worden.

Das Landgericht verurteilte nach dem Klagantrage, und das Oberlandesgericht wies die Berufung des Beklagten zurück, indem es ausführte: Die Natur des zwischen B. und dem Beklagten vereinbarten Vertrages als eines Gesellschaftsvertrages werde dadurch nicht ausgeschlossen, daß B. nach außen als Erwerber, Eigentümer und Behauer auftreten sollte. Das bloß mündliche Übereinkommen sei zwar nach § 170 A.L.R. I. 17 ungültig; dagegen sei das Grundstück durch gemeinschaftliche Verwendung erworben und demnach gemäß § 171 a. a. D., ohne daß es einer Auflassung des Miteigentumes an den Beklagten bedurft hätte, gemeinschaftliches Eigentum der Gesellschafter geworden; keineswegs habe dem Beklagten nur ein obligatorischer Anspruch gegen B. auf Auflassung des Miteigentumes zugestanden. Nach dem Gutachten der Sachverständigen sei der Wert des Grundstückes durch die von der Klägerin gemachten Anlagen um den in Rechnung gestellten Betrag vermehrt worden und damit nach § 272 A.L.R. I. 13 eine nützliche Verwendung in das gemeinschaftliche Vermögen der Gesellschafter bewirkt worden. Der spätere Verlust dieses Vorteiles sei nach § 273 a. a. D. für die Verpflichtung des Beklagten ohne Bedeutung.

Auf die Revision des Beklagten wurde das Berufungsurteil aufgehoben aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht begründet die Verpflichtung des Beklagten zur Bezahlung des halben Preises einer von der Klägerin dem Bauunternehmer B. gelieferten Ventilations- und Heizungsanlage damit, daß es annimmt, es sei durch diese Anlage der Wert eines dem Beklagten und B. gemeinschaftlich gehörigen Grundstückes um den Preis der Anlage vermehrt worden und demnach ein der Hälfte des Preises gleichkommender Betrag als aus dem Vermögen der Klägerin in den Nutzen des Beklagten verwendet anzusehen. Die in den §§ 262—280 A.L.R. I. 13 aufgestellten Vorschriften über den Verpflichtungsgrund der nützlichen Verwendung sowie die von dem Reichsgerichte in Übereinstimmung mit dem früheren Reichsoberhandelsgerichte in den Urteilen in Entsch. des R.O.'s in Civilf. Bd. 1 S. 143. 159 angenommenen Grundsätze stehen mit einer derartigen Begründung der Zahlungspflicht des Beklagten nicht in Widerspruch; wohl aber beruht die Annahme, daß das durch die Leistungen der Klägerin in seinem Werte erhöhte Grundstück ein dem B. und dem Beklagten gemeinschaftliches gewesen sei, auf irrigen Rechtsanschauungen. Das Oberlandesgericht leitet diese Gemeinschaftlichkeit in Anwendung des § 171 A.L.R. I. 17 aus den von ihm festgestellten Thatsachen ab, daß zwischen dem Beklagten und B. ein mündlicher und deshalb nach § 170 A.L.R. I. 17 nichtiger Gesellschaftsvertrag zustande gekommen sei folgenden Inhaltes:

Das Grundstück sollte für gemeinschaftliche Rechnung gekauft, bebaut und veräußert werden, B. aber das Grundstück auf seinen Namen erwerben, nach außen als alleiniger Eigentümer und Behauer gelten und ermächtigt sein, die erforderlichen Verträge abzuschließen, wogegen Beklagter 100000 *M* Baugelder hergeben, stiller Teilnehmer sein und die Hälfte des Gewinnes erhalten sollte, und daß infolge dieses Vertrages der Beklagte die 100000 *M* hergegeben, B. das Grundstück auf seinen Namen erworben und darauf ein Haus gebaut habe. Es kann dem Berufungsrichter nun zugestanden werden, daß der Erwerb und die Behauung des Grundstückes als durch „gemeinschaftliche Verwendungen“ des B. und des Beklagten im Sinne des erwähnten § 171 geschehen anzusehen ist; rechtsirrig ist aber die Ansicht des Berufungsrichters, daß das von B. durch Auflassung und Eintragung im Grundbuche auf seinen eigenen

Namen erworbene Grundstück gemeinschaftliches Eigentum des B. und des Beklagten geworden, zur ideellen Hälfte also in das Vermögen des Beklagten gefallen sei, welche Ansicht der Berufungsrichter weiter durch den Ausspruch erläutert, daß der Beklagte keineswegs gegen B. nur einen obligatorischen Anspruch auf Auflassung des Miteigentumes an dem Grundstück, sondern „einen seiner Gewinnquote entsprechenden Anteil am Grundstück selbst“ erworben habe. Die Vorschrift des § 171 A.L.R. I. 17, welche lautet: „Ist dies (d. h. schriftlicher Vertragschluß) nicht geschehen, gleichwohl aber durch die gemeinschaftlichen Verwendungen der Gesellschafter bereits etwas erworben worden: so wird ein solcher Erwerb als gemeinschaftliches Eigentum, welches aus einer zufälligen Begebenheit entstanden ist, nach den Regeln des ersten Abschnittes beurteilt“, ist zwar ohne Zweifel dahin zu verstehen, daß unter den an dem nichtigen Gesellschaftsvertrage Beteiligten alles durch gemeinschaftliche Verwendungen Erworbene, gleichviel ob es auf den Namen aller Beteiligten oder auf den Namen Einzelner oder zu anderen als aus Abschnitt I sich ergebenden Quoten erworben worden ist, gemeinschaftliches Eigentum der Beteiligten nach den Vorschriften des Abschnittes I werden soll; keineswegs aber ist es die Absicht dieser Vorschrift, die Regeln über den mittelbaren Erwerb des Eigentumes (§ 1 A.L.R. I. 10), insbesondere diejenigen über den Erwerb des Eigentumes an Grundstücken im Falle einer freiwilligen Veräußerung (jetzt § 1 des Gesetzes vom 5. Mai 1872) in dem Sinne abzuändern, daß, obwohl bei dem Erwerbsgeschäfte nur Einer der durch den nichtigen Vertrag Verbundenen und nur im eigenen Namen handelt, insbesondere Auflassung und Eintragung lediglich auf seinen Namen erhält, dennoch auch der Andere das Miteigentum, und zwar zu dem aus § 2 A.L.R. I. 17 sich ergebenden Anteile erwerbe. Mit Recht weist das frühere preussische Obergericht in dem bei Striethorst, Archiv Bd. 79 S. 87 flg., abgedruckten Urteile auf die im I. Abschnitte des Titels 17 Teil I des Allgemeinen Landrechtes enthaltenen und demnach in § 171 mit angezogenen §§ 55. 56 A.L.R. I. 17 hin, welche lauten: § 55. „Was ein Teilnehmer, auch durch Verwendung des gemeinschaftlichen Vermögens, für sich selbst und auf seinen eigenen Namen erwirbt, wird kein gemeinschaftliches Eigentum der übrigen Teilnehmer.“ § 56. „Es steht aber diesen frei, von dem Erwerbenden die Abtretung des Mit-

eigentumes der ganz oder zum Teil aus gemeinschaftlichem Vermögen erworbenen Sachen und Rechte zu fordern.“ Diese Paragraphen ergeben, daß das Gesetz bei Erwerbshandlungen des Einen der durch mündliche Vereinbarung einer Gesellschaft Verbundenen die gewöhnlichen Regeln über den mittelbaren Erwerb des Eigentumes und den Erwerb durch Stellvertreter angewendet wissen will, also keine anderen Regeln als diejenigen, welche gelten, wenn ein schriftlicher vollgültiger Gesellschaftsvertrag zwischen dem als Erwerber Auftretenden und einem oder mehreren Anderen besteht.

Es ist demnach unrichtig, wenn das Oberlandesgericht sich folgendermaßen ausdrückt: „Diese Eintragung“ (d. h. die auf den Namen des Erwerbers im Grundbuche erfolgte Eintragung) „legitimiert nur Dritten gegenüber, für die Gesellschafter selbst ist dagegen auch ohne ihre Eintragung das Grundstück ein gemeinschaftliches Vermögensstück, an welchem jedem von ihnen ein seiner Gesellschaftsquote entsprechender Anteil zusteht.“ Vielmehr ist derjenige, auf dessen Namen Auflassung und Eintragung geschehen ist, Alleineigentümer geworden, und dieses Alleineigentum besteht nicht nur Dritten, d. h. den nicht an dem mündlichen Gesellschaftsvertrage Beteiligten, gegenüber, sondern auch, da der Eigentümer nicht zugleich Allein- und Miteigentümer sein kann, gegenüber dem an der Vereinbarung Beteiligten, nur daß diesem gegenüber der Erwerber verpflichtet ist, das erworbene Grundstück als gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln. Das Grundbuch steht in diesem Falle also keineswegs mit der wahren Rechtslage in Widerspruch, wie dies z. B. zutrifft, wenn der Erbe, der Erwerber in der Zwangsversteigerung, der gütergemeinschaftliche Ehegatte noch nicht als Eigentümer eingetragen ist, in welchen Fällen eine in das Grundstück geschehene Verwendung allerdings dem Vermögen der Nichteingetragenen zu gute kommen würde; auch liegt in dem gegenwärtigen Falle nicht etwa nur eine Scheinauflassung vor; vielmehr entspricht die Auflassung und Eintragung so, wie sie geschehen, dem Willen aller Beteiligten, nur daß mit derselben gleichzeitig die persönliche Verpflichtung des Erwerbers begründet worden ist, in Gemäßheit des Abschnittes I Tit. 17 mit den Genossen zu teilen.

Mit Unrecht beruft sich das Oberlandesgericht für seine Ansicht auf die Urteile des Reichsgerichtes vom 14. Januar 1881 und 5. November 1890,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 3 S. 335 und Bd. 27 S. 204, denn in beiden Entscheidungen wird überhaupt nur von den Rechten und Pflichten der durch mündliche Vereinbarung im Sinne der §§ 170. 171 A.L.R. I. 17 Verbundenen gegeneinander gehandelt, und es läßt namentlich die erstgedachte Entscheidung vielmehr darüber keinen Zweifel, daß das Reichsgericht in Übereinstimmung mit dem ausdrücklich angezogenen, obenerwähnten Urteile des Obertribunales in Striethorst, Archiv Bd. 79 S. 87, denjenigen, auf dessen Namen das Grundstück erworben ist, als den Alleineigentümer ansieht; nur findet es, daß für diesen Alleineigentümer in der vorher mit seinem Genossen getroffenen Abrede „diesem gegenüber die rechtliche Nötigung liegt, das Erworbene wie einen gemeinschaftlich von ihm und dem Teilnehmer gemachten Erwerb anzusehen.“

Da sonach die Voraussetzung hinfällig ist, auf welche das Oberlandesgericht die Verpflichtung des Beklagten aus der nützlichen Verwendung gründet, so war das angefochtene Urteil aufzuheben.“ . . .