

68. 1. Voraussetzungen des Eigentumserwerbes durch Inädifikation, wenn die Bebauung zu einer Zeit erfolgt, wo das Grundstück verkauft und übergeben, aber noch nicht aufgelassen war.

2. Einfluß eines zwischen dem Bauenden und dem Eigentümer oder vollständigen Besitzer bestehenden Vertragsverhältnisses.

A. L. R. I. 8 § 332.

V. Civilsenat. Urth. v. 8. Mai 1895 i. S. A. v. R. (Rl.) w. Deutsche Volksbaugesellschaft (Bekl.). Rep. V. 186/94.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagte hat von dem Rittergutsbesitzer R. zu R. ein größeres Areal als Willenbauland gekauft und zunächst nur übergeben erhalten, während die Auflassung erst später erfolgt ist. Bevor noch die Auflassung stattfand, hat der Kläger auf dem in Parzellen getheilten Baulande mehrere Willenbauten im Auftrage und für Rechnung der Beklagten ausgeführt, außerdem aber eine Parzelle für eigene Rechnung mit einer Villa bebaut. Dieses von ihm angeblich mit Wissen und ohne Widerspruch sowohl des bisherigen Eigentümers R. als der Beklagten behaute Grundstück nimmt Kläger als sein durch Inhabitation erworbenes Eigentum in Anspruch.

Der hierauf gestützten Klage wurde in erster Instanz stattgegeben, das Berufungsgericht aber hat auf Abweisung erkannt. Auf die Revision des Klägers ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

... „Zutreffend geht der Berufungsrichter davon aus, daß in Fällen, wo das Eigentum und der vollständige Besitz eines Grundstückes nicht in einer Hand sind, insbesondere wenn im Falle freiwilliger Veräußerung vor Übertragung des Eigentums durch Auflassung eine Übergabe des Grundstückes stattgefunden hat, es im Sinne des § 332 A.L.R. I. 8 wesentlich auf das Verhalten des Eigentümers des Grund und Bodens ankommt, der Eigentumserwerb durch Inhabitation sich also nur dann vollziehen kann, wenn der Eigentümer um den Bau gewußt und demselben nicht widersprochen hat. Daß der Eigentümer R. von dem Baue des Klägers Kenntnis erhalten und keinen Widerspruch erhoben hat, ist durch sein eigenes Zeugnis erwiesen. Der Berufungsrichter legt aber diesem Geschehenlassen des Baues durch den Eigentümer aus dem Grunde keine Bedeutung bei, weil R. habe voraussetzen können und auch thatsächlich vorausgesetzt habe, daß Kläger den Bau im Einverständnisse mit der Beklagten unternommen, er unter diesen Umständen aber nach seinem Kaufvertrage mit der Beklagten gar nicht berechtigt gewesen sei, Widerspruch gegen den Bau des Klägers zu erheben.

Dieser Entscheidungsgrund wird von der Revision mit Recht als rechtsirrthümlich angefochten.

Das missentliche Geschehenlassen des Baues durch den Grundeigentümer im Falle des § 332 a. a. D. hat nicht die Bedeutung einer rechtsgeschäftlichen Willenserklärung.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 10 S. 249.

Der Eigentumserwerb des Bauenden ist ein unmittelbarer, der sich durch den Akt der Bebauung der einem anderen gehörigen Grundfläche vollzieht. Die gesetzlichen Bedingungen für diesen unmittelbaren Eigentumserwerb sind: 1) daß der Grundeigentümer um den Bau weiß, und 2) daß er keinen Widerspruch dagegen erhebt. Aus welchem Grunde der Eigentümer den Widerspruch unterläßt, ist — sofern nicht ein Willensfehler: Zwang, Irrtum, Betrug, vorliegt — gleichgültig; einer Prüfung und Feststellung, ob der Grundeigentümer den Willen gehabt hat, sein Eigentum zu Gunsten des Bauenden aufzugeben, bedarf es nicht.

Ein Bedenken gegen die Anwendung des § 332 a. a. D. kann aus dem Vertragsverhältnisse zwischen K. und der Beklagten umso weniger entnommen werden, als auch die Beklagte dem Baue des Klägers, sobald er ihr — wie hier unterstellt werden muß — bekannt geworden, nicht widersprochen hat. Als vollständige Besitzerin auf Grund der von dem Eigentümer an sie geleisteten Übergabe war die Beklagte kraft ihrer Besitzrechte (§§ 175. 176 A.L.R. I. 7) wohl befugt, dem Baue zu widersprechen und dadurch den Eigentumserwerb durch Inabifikation zu verhindern. Ist aber ein Widerspruch weder von dem Eigentümer, noch von dem Besitzer, der sein Recht von jenem herleitet, erfolgt, so fehlt es an jedem Rechtsgrunde, der auf fremdem Grund und Boden mit Wissen und ohne Widerspruch des Eigentümers ausgeführten Bebauung die Wirkung des Eigentumserwerbes nach § 332 a. a. D. zu verjagen.

Das Berufungsurteil verletzt daher den § 332 und unterliegt sonach der Aufhebung. In der Sache selbst aber konnte noch nicht erkannt, es mußte vielmehr die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung in die Berufungsinstanz zurückverwiesen werden.

Zunächst bedarf es der Feststellung, ob, wie die Beklagte in zweiter Instanz behauptet hat, der Kläger die Bebauung noch vor dem Verkaufe und der Übergabe des gesamten Areales an die Beklagte zu einer Zeit unternommen hat, da er selbst als Verwalter des Rittergutes K. die Parzelle für K. in Gewahrsam hatte.

Der hierauf gegründete Einwand der Beklagten ist an sich erheblich. Denn ist auch der Eigentumserwerb durch Bebauung eines fremden Grundstücks nicht grundsätzlich ausgeschlossen, wenn der Bauende durch Vertrag mit dem Eigentümer den Besitz oder die Gewahrsam der bebauten Fläche erlangt hatte, so kann doch von einem solchen Erwerbe dann nicht die Rede sein, wenn der Inhalt des Vertrages selbst entgegensteht, wenn also die Bebauung zum Zwecke des Eigentumserwerbes eine Verletzung des zwischen den Beteiligten bestehenden Vertragsrechtes enthält.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 33 S. 259.

In einem solchen Falle bedarf es keines besonderen Widerspruches des Eigentümers, dieser wird im Sinne des § 332 a. a. O. durch den Inhalt des Vertrages ersetzt. Wäre es daher richtig, daß Kläger, als er die Bebauung des streitigen Grundstücks unternahm, das letztere als Verwalter des Eigentümers A. innehatte, so würde ihm der § 332 nicht zu statten kommen, da der Verwalter gleich dem Bevollmächtigten den erhaltenen Auftrag nicht dazu gebrauchen darf, sich eigene Vorteile ohne Einwilligung des Machtgebers zu verschaffen (§ 63 A.L.R. I. 18), und in dem Unterlassen des Widerspruches gegen die Bebauung nicht schon ein Aufgeben eines dem Eigentumserwerbe durch Bebauung entgegenstehenden Vertragsrechtes gefunden werden kann. Wenn aber der den Bauenden gegenüber dem Eigentümer bindende Vertrag den Widerspruch des Eigentümers im Sinne des § 332 ersetzt, und wenn, wie oben dargelegt ist, der Widerspruch des sein Recht vom Eigentümer ableitenden vollständigen Besitzers genügt, den Eigentumserwerb durch Bebauung zu hindern, so muß folgerichtig auch ein Vertragsverhältnis zwischen dem vollständigen Besitzer und dem Bauenden, wodurch dieser in den Besitz der demnächst bebauten Fläche gelangt ist, die Wirkung ausüben, den ausdrücklichen Widerspruch zu ersetzen und dadurch den Eigentumserwerb zu hindern, sofern der Inhalt des Vertrages der Bebauung zum Zwecke des Eigentumserwerbes am Grund und Boden widerspricht.

Es wird also für die anderweite Verhandlung in der Berufungsinstanz (eventuell) auch auf das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis ankommen, vermöge dessen nach der Behauptung der Beklagten in der Berufungsinstanz der Kläger auch zum Zwecke der Ausführung der ihm von der Beklagten übertragenen Bauten im

---

unvollständigen Besitz des „Gesamtareales“ gewesen sein soll. Es ist mithin auf den Inhalt der zwischen den Parteien geschlossenen Verträge näher einzugehen und demgemäß zu prüfen, ob der Kläger vertragswidrig gehandelt hat, wenn er neben der Ausführung der ihm von der Beklagten übertragenen Bauten ohne Genehmigung der Beklagten einen Bau für eigene Rechnung unternahm.“ . . .