

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 94, 95, 929ff BGB

- 1. Eine Sache, die nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grund und Böden verbunden worden ist, wird bei späterer Änderung der Zweckbestimmung nicht von selbst Wesentlicher Bestandteil des Grundstücks; dazu bedarf es vielmehr außerdem noch der Einigung zwischen bisherigem Sacheigentümer und Grundstückseigentümer über den Übergang des Eigentums.**
- 2. § 95 BGB stellt auf den Zeitpunkt der Verbindung der Sache mit dem Grund und Boden ab und besagt nicht, daß der Ausschluß der Bestandteileigenschaft nur so lang gilt, als der ursprüngliche Zweck der Verbindung fort dauert; die weitere dingliche Rechtslage regelt sich daher grundsätzlich nach den §§ 929 ff BGB.**

BGH, Urteil vom 21.12.1956; Az.: V ZR 245/55

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 1956 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Oechßler und Dr. Rothe für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 26. Juli 1955 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

### **Tatbestand:**

Die Beklagte ist die Schwägerin des Klägers, nämlich die Witwe seines Bruders Richard F.. Dieser hatte auf dem Siedlungsgelände des "Dauergartenvereins Am S." e.V. in H.-B. (später umbenannt in "Siedlungsverein Am S."), dessen Mitglied er war, eine Parzelle gepachtet und errichtete darauf - nach Behauptung der Beklagten gemeinsam mit ihr - zu Beginn der Dreißiger Jahre ein Holzhaus, das im Frühjahr 1933 von ihm und seiner Familie bezogen wurde. Es handelte sich um das Gebäude Am S., jetzige Bezeichnung: Fa.straße ...

Das Siedlungsgelände in H.-B. gehörte nicht dem Verein "Am S.". Er hatte es zwar im Oktober 1929 von dem damaligen Grundstückseigentümer Friedrich T. gekauft. Aber der Kaufvertrag wurde, da seiner Durchführung steuerliche Schwierigkeiten

entgegenstanden, am 5. Januar 1931 von T.'s Tochter Anna, die inzwischen den Grundbesitz übernommen hatte, und von dem Verein wieder aufgehoben und durch einen anderen, als "Pacht- und Darlehensvertrag" bezeichneten Vertrag ersetzt; darin verpachtete Anna T. das Gelände bis zum Jahre 1942 dem Verein und räumte ihm daran ein Ankaufsrecht ein, zu dessen Sicherung, im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. In einem Ergänzungsvertrag, zwischen Anna T. und dem Verein vom 18. Februar 1935 wurde u.a. festgelegt, daß die Grundstückseigentümerin berechtigt sei, einzelne Parzellen nach näherer Maßgabe des inzwischen erlassenen Ansiedlungsbescheides nebst Aufteilungsplan unmittelbar an die Mitglieder des Vereins zu verkaufen.

Richard F. zog im Dezember 1933 aus dem Holzhaus aus und lebte seither von seiner Familie, die darin wohnen blieb, getrennt. Die von ihm in der Folgezeit gegen die Beklagte erhobene Ehescheidungsklage wurde abgewiesen, seine Berufung durch Beschluß vom 27. September 1934 verworfen.

Am 15. Oktober 1934 schloß Richard F. mit seinem Bruder, dem Kläger, einen privatschriftlichen Vertrag. Darin hieß es unter Nr. 1, daß der Kläger gegen Richard F. verschiedene, im einzelnen aufgeführte Forderungen in Höhe von insgesamt 1.620 RM habe. Die Nr. 2 des Vertrages lautete:

"Zur Abgeltung dieser ganzen Forderungen verkauft Richard F. an Gustav F." - den Kläger - "zunächst das in B., Am S., befindliche Wochenendhaus mit allem Zubehör, aber ohne Inventar. Gustav F. stimmt diesem Verkauf zu. Das Haus ist ihm heute in Zeugengegenwart übergeben und hat er Besitz davon ergriffen. Außerdem tritt Richard F. seine gesamten Rechte, die er an dem Grundstück B., Am S., bezw, diesbezüglich an den 'Gemeinnützigen Dauergartenverein Am S. e.V. H.' hat, auch seine Rechte aus den bisher an diesen Verein gezahlten, gesamten Beträgen ab an Gustav F.."

Laut Nr. 3 des Vertrages sollte damit die gesamte Forderung des Klägers beglichen sein; er übernahm seinerseits die Verpflichtung, Richard F. von allen Ansprüchen des. Vereins frei zu halten.

Am 11. Dezember 1937 starb Richard F.. Gesetzliche Erben wurden seine Ehefrau, die Beklagte, und die beiden gemeinschaftlichen Söhne. Von letzteren fiel der eine später im Kriege, der andere ist im Osten vermißt. Die Beklagte wohnt heute noch in dem Hause Fa.straße ....

Um dieses Haus kam es zwischen den Parteien zum Streit. Der Kläger hat im Jahre 1941 das Grundstück, auf dem es errichtet ist (heutige Grundbuchbezeichnung: B. Band 107 Blatt 3378), von Anna T. gekauft. Auflassung und Eintragung unterblieben vorerst, da die Wohnsiedlungsgenehmigung während des Krieges und in den ersten Jahren danach nicht erteilt wurde. Unter Berufung auf den Vertrag vom 15. Oktober 1934 erhob der Kläger im Dezember 1942 eine Klage, mit der er - nachdem er von der Beklagten ursprünglich Räumung und Herausgabe des Hauses verlangt hatte - die Feststellung begehrte, daß das Haus sein Eigentum sei; die Klage wurde im März 1945 wegen mangelnden Feststellungsinteresses abgewiesen (7 O 2/43 LG Hamburg). Die Beklagte ihrerseits klagte im Jahre 1947 gegen den Kläger auf Feststellung, daß der zwischen ihm und Anna T. geschlossene Grundstückskaufvertrag ungültig sei; auch diese Klage verfiel der Abweisung (3 O 117/47 LG Hamburg = 3 U 164/48 OLG Hamburg). Nachdem inzwischen die Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt worden war, wurde das Grundstück im September 1953 an den Kläger aufgelassen und dieser am 8. Februar 1954 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er verkaufte das Grundstück am 15. Februar 1954 weiter an die Eheleute legen und ließ es ihnen auf.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger vor dem Landgericht den Antrag gestellt, festzustellen, daß die Beklagte nicht Eigentümerin des auf dem Grundstück H. B., Fa.straße ..., stehenden Holzhauses sei.

Er hat geltend gemacht, er habe bereits durch den Vertrag vom 15. Oktober 1934 das Eigentum an dem Hause erworben, so daß dieses nicht in den Nachlaß des Erblassers Richard F. gefallen sei. Den Erwerb habe er damals "durch Handauflegen und Schlüsselempfang" vollzogen. Richard F. sei zur Übereignung berechtigt gewesen, denn er habe seinerzeit das Haus allein und ohne Mithilfe der Beklagten erbaut; Geldmittel zum Hausbau habe er darlehensweise von seinen Verwandten - darunter auch von ihm (Kläger) - erhalten. Falls das Haus aber wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sein sollte so habe er (Kläger) auf jeden Fall das Eigentum daran im Februar 1954 durch seine Eintragung als Grundstückseigentümer erlangt. Da er das Grundstück in der Folgezeit an die Eheleute legen weiterverkauft habe und verpflichtet sei, diesen das Eigentum an dem streitigen Hause zu verschaffen, habe er ein Interesse an der begehrten Feststellung.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hat die Auffassung vertreten, daß das Haus nicht als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks angesehen werden könne; denn es sei nur zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung eines Rechts am Grundstück mit diesem verbunden worden. Ein Eigentumserwerb des Klägers sei deshalb dadurch, daß er den Grund und Boden erworben habe, keinesfalls eingetreten. Aber auch durch den Vertrag vom Jahre 1934 habe der Kläger kein Eigentum erlangt. Das Haus sei von dem Erblasser zusammen mit ihr aus den Ersparnissen der langjährigen Ehe, zu denen sie durch ihren Arbeitsverdienst als Reinemachefrau und Fabrikarbeiterin beigetragen habe, errichtet worden. Sie habe auch bei dem Hausbau mitgearbeitet. Infolgedessen sei sie damals Miteigentümerin des Hauses geworden. Den Vertrag mit dem Kläger habe der Erblasser nur deshalb geschlossen, weil er sich einer anderen Frau zugewendet habe und nach Abweisung seiner Ehescheidungsklage darauf ausgegangen sei, sie (Beklagte) aus dem Hause zu verdrängen. Die in dem Vertrag angeführten Forderungen des Klägers hätten in Wirklichkeit nicht bestanden; der Erblasser habe von seinen Verwandten auch keine Darlehen erhalten. Es handle sich um einen bloßen Scheinvertrag, der im Übrigen wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig gewesen sei. Der Kläger sei hinsichtlich ihres Miteigentums auch nicht gutgläubig gewesen, denn er habe die Verhältnisse genau gekannt. Aber selbst im Falle seiner Gutgläubigkeit hätte er wegen ihres unmittelbaren Besitzes kein Eigentum erwerben können; der Erblasser sei im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nur noch mittelbarer Besitzer des Hauses gewesen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und festgestellt, daß die Beklagte nicht Eigentümerin des streitigen Hauses sei. Zur Begründung hat es ausgeführt, das Haus stelle einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und sei daher am 8. Februar 1954, als der Kläger als Grundstückseigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, in sein Eigentum übergegangen.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter verfolgt. Sie hat ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und noch weitere Einzelheiten, insbesondere über den Hausbau und seine Finanzierung, vorgetragen. Außerdem hat sie darauf hingewiesen, daß ihr im Osten vermißter Sohn Herbert bisher nicht für tot erklärt worden sei; das Haus stehe daher in ihrem und ihres Sohnes Eigentum in ungeteilter Erbgemeinschaft. Der Kläger hat um Zurückweisung der Berufung gebeten. Er hat den Hilfsantrag gestellt, festzustellen, daß die Beklagte nicht Miteigentümerin des auf dem Grundstück H.-B., Fa.straße ... (Grundbuch

von B. Band 107 Bl 3378), stehenden Holzhauses sei; weiterhin hilfsweise festzustellen, daß die Beklagte in ungeteilter Erbengemeinschaft mit ihrem Sohn Herbert F. nur zu 1/4 Miteigentümerin des genannten Holzhauses sei.

Das Oberlandesgericht hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen.

Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Aufhebung dieses Urteils mit der Maßgabe, daß nach seinen in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsanträgen erkannt werde. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

### **Entscheidungsgründe:**

1.

Das Berufungsgericht hat das Feststellungsinteresse des Klägers nach Maßgabe von § 256 bejaht, aber die Klage sowohl hinsichtlich des Hauptantrages als auch hinsichtlich der beiden Hilfsanträge für unbegründet erachtet: Der Hauptantrag entfalle schon aus dem Grunde, weil die Beklagte, solange ihr Sohn Herbert nicht für tot erklärt sei, von vornherein und unstreitig nicht Allein-, sondern nur Miteigentümerin des Hauses sein könne; die hilfsweise begehrte Feststellung, daß sie entweder überhaupt keine Miteigentümerin oder nur eine solche zu einem geringen Bruchteil (in Erbengemeinschaft mit ihrem Sohne) geworden sei, lasse sich ebenfalls nicht treffen, denn dem Kläger sei der Nachweis, daß er an dem streitigen Haus das Alleineigentum oder auch nur Miteigentumsrechte erworben habe, nicht gelungen.

Der Umstand, daß er im Jahre 1954 Eigentümer des Grund und Bodens geworden sei, habe ihm kein Eigentum am Haus verschafft, da dieses nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks im Sinne der §§ 94 ff BGB gehöre. Es sei, wie die Beklagte bewiesen habe, seinerzeit nur zu einem vorübergehenden Zweck (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB) mit dem Grundstück verbunden worden.

Aber auch der Vertrag vom 15. Oktober 1934 biete keine Grundlage für einen etwaigen Eigentumserwerb des Klägers. Ob es sich bei den damaligen Abmachungen zwischen Richard F. und dem Kläger nur um einen Scheinvertrag gehandelt habe, könne ebenso dahingestellt bleiben wie die weitere Frage, ob diese Abmachungen wegen der ihnen zu Grunde liegenden unlauteren Beweggründe - Richard F. habe seine Familie aus dem Hause verdrängen und dort mit seiner Geliebten, einer Frau W., einziehen wollen - oder aus sonstigen Gründen nichtig seien. Auf jeden Fall habe nach dem Willen der Vertragsschließenden damals das gesamte Eigentum am Hause und nicht etwa nur ein Miteigentumsanteil des Richard F. auf den Kläger übertragen werden sollen, so daß sich bereits damit der zweite Hilfsantrag des Klägers, wonach die Beklagte allenfalls mitsamt ihrem Sohn Herbert zu einem Viertel Miteigentümerin des Hauses sein solle, erledige. Darüber hinaus scheitere das gesamte Klagebegehren ferner daran, daß die Beklagte in dem Zeitpunkt, als der Vertrag vom 15. Oktober 1934 abgeschlossen wurde, Miteigentümerin des Hauses gewesen sei; sie habe nämlich bei seiner Errichtung mitgewirkt, indem sie während dieser Zeit ihren Arbeitsverdienst zum Lebensunterhalt der Familie beigesteuert und Essen und Getränke für ihren Ehemann und seine Hilfskräfte an die Baustelle gebracht habe, und sie sei deshalb ebenfalls als "Herstellerin" im Sinne von § 950 BGB anzusehen; nach der

Vermutung des § 742 BGB seien sie und Richard F. je zur Hälfte Eigentümer geworden. Richard F. sei daher außerstande gewesen, ohne ihre Mitwirkung das alleinige Eigentum des Hauses auf den Kläger zu übertragen. Ein gutgläubiger Eigentumserwerb des letzteren komme nicht in Betracht, weil die Beklagte in der fraglichen Zeit unmittelbare Besitzerin gewesen sei. Richard F. habe auch keineswegs lediglich über seinen eigenen Eigentumsbruchteil zugunsten des Klägers verfügt; denn der Vertrag könne nicht dahin ausgelegt werden, daß der auf Übertragung des Alleineigentums gerichtete Wille der Vertragsschließenden den minderen Willen, nur einen Gemeinschaftsanteil zu übertragen, stillschweigend eingeschlossen habe.

Das Berufungsgericht hat endlich noch geprüft, ob sich etwa nachträglich die Eigentumsverhältnisse dadurch geändert hätten, daß der ursprüngliche vorübergehende Zweck, zu dem das Holzhaus mit dem Grund und Boden verbunden wurde, in einem späteren Zeitpunkt durch Veränderung der äußeren Umstände von einem "dauernden Einfüfungszweck" abgelöst worden sei; diese Zweckveränderung sei eingetreten, als die zuständige Verwaltungsbehörde die bisher ausstehende Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt habe (November 1949) und daraufhin der Kläger im Februar 1954 als Grundstückseigentümer im Grundbuch eingetragen worden sei. Ein "automatischer" Eigentumsverlust infolge Änderung des Einfüfungszwecks, könne aber - so meint das Berufungsgericht - ohne bewußte Mitwirkung des betroffenen Sacheigentümers nicht angenommen werden. An einer solchen Mitwirkung fehle es im vorliegenden Falle; denn die Beweisaufnahme nahe nicht ergehen, daß die Beklagte zu irgendeiner Zeit den Willen bekundet habe, ihr Eigentumsrecht an dem Hause aufzugehen. Da es sich indessen insoweit um eine bisher höchstrichterlich nicht entschiedene Rechtsfrage handele, sei die Revision zuzulassen (§ 546 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

2.

Die Revision wendet sich zunächst gegen die Auffassung, daß der Ausnahmetatbestand des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB vorgelegen nahe und das Haus infolgedessen nicht Grundstücksbestandteil geworden sei. Zu dieser Auffassung sei das Berufungsgericht gelangt, weil es seiner Entscheidung zu Unrecht die Ausführungen des erkennenden Senats in dem Urteil vom 31. Oktober 1952 (BGHZ 8, 1 [BGH 31.10.1952 - V ZR 36/51]) zu Grunde gelegt habe, ohne zu beachten, daß der dortige Sachverhalt ganz anders gewesen sei. Während nämlich damals der Streit um ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden ging, der nach dem Reichsleistungsgesetz dem Erbauer zwecks Errichtung von Behelfsheimen nur bis auf weiteres zur Verfügung gestellt worden war, habe im vorliegenden Fall der Erblasser Richard F. das Grundstück in der Absicht gepachtet, es später zu Eigentum zu erwerben. Er sei Mitglied des Siedlungsvereins "Am S." gewesen, dessen satzungsmäßige Aufgabe darin bestanden habe, den Mitgliedern den Eigentumserwerb an den gepachteten Parzellen zu erleichtern. Wenn Richard F. diesem Verein beigetreten sei und von ihm das Baugrundstück gepachtet habe, dann könne nach der ganzen Sachlage unmöglich angenommen werden, daß die Verbindung des von ihm errichteten Hauses mit dem Grund und Boden lediglich zu einem vorübergehenden Zweck, d.h. nur für die Dauer des Pachtvertrages habe erfolgen sollen. Die Vereinsmitgliedschaft und das Pachtverhältnis seien vielmehr als bloßes "Zwischenstadium" aufzufassen, das bestimmungsgemäß den Endzweck, nämlich den Eigentumserwerb am Grundstück, herbeiführen sollte. Daraus ergebe sich zwangsläufig der Wille, das Gebäude endgültig mit dem Grund und Boden zu verbinden. Dies habe das Berufungsgericht unter Verletzung des § 286 ZPO nicht berücksichtigt. Bei einem Sachverhalt der hier vorliegenden Art bedürfe es - so meint die Revision - keines besonderen Nachweises mehr, daß der Erbauer die

positive Absicht gehabt habe, das Gebäude auch bei Aufhebung seines Anspruchs auf Grundstücksbenutzung in das Eigentum des Grundstückseigentümers fallen zu lassen. Richard F. habe mit Recht davon ausgehen können, daß ein solcher Fall nicht eintreten würde.

Die Rüge ist nicht begründet. Wenn das Berufungsgericht bei seiner Beurteilung des Sachverhalts davon ausgegangen ist, daß bei einem Bau auf fremdem Grund und Boden durch einen Mieter oder Pächter regelmäßig vermutet werde, dieser habe dabei nur in seinem eigenen Interesse und nicht zugleich in der Absicht gehandelt, das Gebäude nach Beendigung des Vertragsverhältnisses dem Grundstückseigentümer zufallen zu lassen, und wenn es, um die Anwendbarkeit des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB ausschließen zu können, das Vorhandensein einer positiven, gegenteiligen Absicht auf Seiten des Erbauers für notwendig erachtet hat, so befindet es sich damit im Einklang mit der seit langem herrschenden Ansicht (RGZ 55, 281 [284]; 59, 19; 63, 416 [421]; 87, 43 [51]; 153, 231 [236]; OGHZ 1, 168 [170]; OLG Hamburg MDR 1951, 736 [OLG Hamburg 23.08.1951 - 6 U 65/51]; BGB RGRK 10. Aufl. §95 Anm. 2; Palandt-Danckelmann 15. Aufl. §95 BGB Anm. 2; Staudinger-Coing 11. Aufl. §95 BGB Anm. 3 Randziffer 7 a, Seite 461), der sich auch der Senat in mehreren Entscheidungen angeschlossen hat (BGHZ 8, 1 [BGH 31.10.1952 - V ZR 36/51] [7 f]; 10, 171 [175 f]; ferner Urteile vom 23. Oktober 1953 - V ZR 38/52 - S. 11, und vom 16. Mai 1956 - V ZR 146/54 - S. 7, Lind-Möhr Nr. 7 PreisstopVO). Ein Anlaß, im vorliegenden Fall von diesem Grundsatz abzuweichen, ist nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht hat auch keineswegs, wie die Revision ihm zum Vorwurf macht, die in der Entscheidung des Senats vom 31. Oktober 1952 (BGHZ 8, 1 [BGH 31.10.1952 - V ZR 36/51]) entwickelten Gedankengänge schematisch und unter Nichtberücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten auf den zur Entscheidung stehenden Sachverhalt angewendet, sondern es ist sich, wie seine eingehenden Ausführungen erkennen lassen, der Besonderheiten des Falles bewußt gewesen und hat sich mit ihnen im einzelnen auseinandergesetzt. Wenn es dabei auf Grund des Inhalts der mündlichen Verhandlung und des Beweisergebnisses zu der Feststellung gelangt ist, daß der Erblasser Richard F. bei der Errichtung des Holzhauses nicht die Absicht gehabt habe, dieses im Falle einer Beendigung seines Unterpachtverhältnisses mit dem Siedlungsverein "Am S." in das Eigentum der Grundstückseigentümerin Anna T. fallen zu lassen, so kann dies aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden.

Insbesondere liegt, entgegen der Ansicht der Revision, kein Verstoß gegen § 286 ZPO vor. Der Sachverhalt ist vom Berufungsgericht erschöpfend gewürdigt worden. Es hat weder außer Acht gelassen, daß der Erblasser Richard F. bei seinem Eintritt in den Siedlungsverein und bei der Erpachtung des Baugrundstücks mit einem späteren Eigentumserwerb an diesem Grundstück gerechnet haben mag, noch hat es den Zweck der zwischen dem Verein und der Grundstückseigentümerin T. bestehenden Verträge verkannt, der dahin ging, den Vereinsmitgliedern den Erwerb der gepachteten Parzellen zu erleichtern. Diesen Umständen mißt jedoch das angefochtene Urteil im Rahmen seiner Gesamtwürdigung keine ausschlaggebende Bedeutung bei, weil Richard F. lediglich Unterpächter gewesen sei und als solcher keine unmittelbaren Ansprüche gegen die Grundstückseigentümerin gehabt habe, weil der Pachtvertrag zwischen dem Verein und Anna T. nur bis zum Jahre 1942 fest abgeschlossen und alsdann kündbar gewesen sei und weil der Erblasser deshalb; als er das Holzhaus errichtete, keine sichere Aussicht auf einen Eigentumserwerb am Grund und Boden in absehbarer Zeit gehabt habe. Einen Rechtsverstoß lassen diese Ausführungen, die sich im wesentlichen auf dem Gebiet der tatsächlichen Würdigung bewegen und daher in der Revisionsinstanz nur in beschränktem Umfang nachprüfbar sind, nicht erkennen. Nicht anders verhält es

sich mit den weiteren Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht seine Feststellung, daß der Erblasser keinen Eigentumserwerb der Grundstückseigentümerin an dem Holzhaus gewollt habe, außerdem noch begründet hat. Es führt in diesem Zusammenhang zahlreiche Einzelheiten an, so z.B. das Fehlen der Wohnsiedlungsgenehmigung, die mangelnde Bereitwilligkeit der Baupolizei, die Errichtung eines massiven Gebäudes auf dem Grundstück zu gestatten, den wiederholten Hinweis des Vereinsvorstandes gegenüber den Mitgliedern, daß zunächst nur provisorisch gebaut werden dürfe, die Äußerung des Erblassers gegenüber dem Zeugen Walter G. über die Ungewißheit der späteren Straßenführung, die Erwartung der Siedler, daß eine Straßenbahn durch das Siedlungsgelände gelegt werde, die Nichteinholung der Baugenehmigung, sowie die noch ausstehende Aufschließung und endgültige Aufteilung des Geländes. Das Berufungsurteil verweist ferner darauf, daß auch der Zeuge Bürovorsteher K., der den Vertrag vom 15. Oktober 1934 entworfen hat, noch damals in Übereinstimmung mit seinem Arbeitgeber, Rechtsanwalt Eimer, der Auffassung gewesen sei, das Haus sei nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grund und Boden verbunden. Erwogen wird in dem Urteil weiterhin, daß der Siedlungsverein nicht über genügend Geldmittel verfügt habe, um im Falle eines Ausscheidens von Unterpächtern deren Gebäude gegen Zahlung des Wertes zu übernehmen, und daß auch die Eigentümerin des Siedlungsgeländes, Anna T. nicht gewillt gewesen sein könne, den einzelnen Bauherren, falls sie ihre Parzellen räumten, für die darauf errichteten Baulichkeiten ein Entgelt zu bezahlen. Wenn das Berufungsgericht auf Grund der angeführten Umstände zu dem Ergebnis gelangt ist, der Erblasser Richard F. müsse bei der Hauserrichtung den Willen gehabt haben, sich für den Fall, daß er entgegen seiner Hoffnung das Eigentum an der Parzelle nicht erwerben könne, die Wegnahme des Holzhauses vorzubehalten, so erscheint diese Willensauslegung möglich.

Zu Unrecht beanstandet die Revision ferner, daß das Berufungsgericht im Rahmen dieser Gesamtwürdigung auch auf den Inhalt der Vorprozeßakten 7 O 2/43 des Landgerichts Hamburg zurückgegriffen hat. In jenem früheren Rechtsstreit hatte der Kläger, entgegen seinem jetzigen Vorbringen, selbst die Auffassung vertreten, das Holzhaus sei nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden, und hatte zur Begründung Einzelheiten vorgetragen. Das angefochtene Urteil hat auf diesen Sachvortrag verwiesen und ihn als Bestätigung seines Standpunktes gewertet. Die Revision erblickt darin eine Verletzung des § 286 ZPO. Sie meint, nicht auf das damalige Vorbringen des Klägers hätte entscheidendes Gewicht gelegt werden sollen, sondern umgekehrt auf dasjenige der Beklagten, die ihrerseits im Vorprozeß geltend gemacht habe, daß das Haus wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sei; das sei umso bedeutungsvoller gewesen, als die Beklagte über die Willensrichtung ihres Ehemannes Richard F. aus eigener Kenntnis Bescheid gewußt habe, während es sich bei dem, was der Kläger vorgetragen habe, nur um Rechtsansichten und nachträgliche Schlußfolgerungen gehandelt haben könne. Das ist indessen nicht richtig. Das im Berufungsurteil unter Angabe der einzelnen Schriftsatzstellen wiedergegebene frühere Vorbringen des Klägers besteht vielmehr im wesentlichen aus Tatsachenbehauptungen; insbesondere wird darin genau beschrieben, wie es zu der Errichtung des Holzhauses gekommen ist und welche Beschaffenheit dieses besitzt. Demgegenüber hat sich die Beklagte darauf beschränkt, die Behauptungen des Klägers teils zu bestreiten und teils aus ihnen gegenteilige rechtliche Schlüsse zu ziehen.

3.

Die Revision rügt ferner die Auffassung des Berufungsgerichts, daß das Holzhaus auch durch die spätere Änderung seiner Zweckbestimmung - die nach der

Feststellung des angefochtenen Urteils mit der Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung im Jahre 1949, spätestens aber mit der grundbuchlichen Eintragung des Klägers als Eigentümer im Februar 1954 eingetreten sein soll - nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden und damit in das Eigentum des Klägers übergegangen sei. Sie macht demgegenüber geltend, der Erblasser Richard F. habe, wie sich aus dem Sinn und Zweck seines Beitritts zum Siedlungsverein und aus der satzungsmäßigen Aufgabe dieses Vereins ergebe, von Anfang an zum mindesten die Absicht gehabt, daß das Haus spätestens mit dem Eintritt des erstrebten Eigentumswechsels aufhören sollte, nur Scheinbestandteil zu sein. Da Richard F. im Vertrag vom 15. Oktober 1934 seine sämtlichen Rechte aus dem Pachtvertrag an den Kläger abgetreten habe, seien mit dem Eigentumserwerb des letzteren am Grund und Boden die Voraussetzungen eingetreten, unter denen Richard Flägel das von ihm errichtete Holzhaus zum wesentlichen Grundstücksbestandteil habe werden lassen wollen.

Dem kann nicht beigetreten werden.

Der Senat hat sich mit der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Scheinbestandteil im Sinne von § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB bei nachträglicher Änderung des Einfüzungszwecks zum wesentlichen Grundstücksbestandteil, wird, bereits in seinem Urteil vom 16. Mai 1956 (V ZR 146/54, abgedruckt Lind-Möhr Nr. 7 PreisstopVO) auseinandergesetzt. Er hat dort unter Ablehnung der gegenteiligen Ansicht des Reichsfinanzhofs (JW 1923, 790) und derjenigen von Staudinger-Riezler (10. Aufl. § 95 Anm. 3 c, Randziffer 9; ebenso jetzt Staudinger-Coing 11. Aufl. a.a.O.) ausgeführt, § 95 BGB stelle auf den Zeitpunkt der Verbindung der Sache mit dem Grund und Boden ab und besage nicht, daß der Ausschluß der Bestandteilseigenschaft nur so lang gelte, als der ursprüngliche Zweck der Verbindung fort dauere; die weitere dingliche Rechtslage regele sich daher grundsätzlich nach den §§ 929 ff BGB. Diese Auffassung wird, worauf ebenfalls in dem angeführten Urteil hingewiesen worden ist, u.a. geteilt vom Reichsgerichtsrätekommentar (BGB 10. Aufl. §95 Anm. 1 a.E.) sowie von Soergel (BGB 8. Aufl. § 95 Anm. 2), Oertmann (BGB 3. Aufl. § 95 Anm. 2 a δ), Planck-Strecker (BGB 4. Aufl. § 95 Anm. 2 a) und Stillschweig (JW 1923, 790). Auch das Reichsgericht hat - von dem Sonderfall einer späteren Vereinigung des Eigentums am Grundstück und an der mit ihm verbundenen Sache abgesehen (RGZ 97, 102 [105]) - im Urteil vom 26. Januar 1933 (Warn Rspr 1934 Nr. 19) einen bloßen Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung nicht für ausreichend angesehen, um die Sache zum wesentlichen Grundstücksbestandteil werden zu lassen, sondern es hat als weitere Voraussetzung dafür gefordert, daß die Verbindung als nunmehr für die Dauer gewollt erkennbar werde; der nachträglichen Änderung des Einfüzungszweckes komme eine "verfüßungsähnliche Bedeutung" zu, und sie sei daher rechtlich einer Verfügung über die Sache gleich zu erachten. An diesen Gedankengang des Reichsgerichts anknüpfend hat der Senat in dem erwähnten Urteil vom 16. Mai 1956 weiter ausgeführt, in derartigen Fällen bedürfe es einer Anwendung der §§ 929 ff BGB in abgewandelter Form, und die Begründung der Bestandteilseigenschaft setze infolgedessen die Zustimmung des Grundstückseigentümers im Sinne einer Einigung über den Eigentumsübergang voraus.

Wendet man diese Erwägungen, die im Urteil vom 16. Mai 1956 angestellt worden sind, auf die es aber mit Rücksicht auf den dem genannten Urteil zu Grunde liegenden Sachverhalt damals nicht entscheidend ankam, von denen abzugehen jedoch kein Anlaß besteht, auf den vorliegenden Fall an, so erweist sich der Standpunkt des Berufungsgerichts, daß das streitige Haus auch durch eine nachträgliche Änderung seiner Zweckbestimmung nicht von selbst in das Eigentum

des Klägers übergegangen sei, als zutreffend. Eine Einigung der Parteien über einen solchen Eigentumsübergang hat nicht stattgefunden; die Beklagte insbesondere hat, wie das angefochtene Urteil auf Grund des Beweisergebnisses feststellt, zu keiner Zeit - sei es dem Kläger, der Grundstückseigentümerin oder einem Dritten gegenüber - den Willen bekundet, ihr Eigentum an dem Holzhaus aufzugeben; daß für sie jeglicher Beweggrund fehlte, nach dieser Richtung irgendetwas zu unternehmen, liegt im übrigen auf der Hand. Die Eigentumsverhältnisse am Haus wurden also durch die Vorgänge von 1949 und 1954 nicht berührt.

Was die Revision gegen diese Auffassung ins Feld führt, verdient keine Zustimmung. Es geht nicht an, das Bestehenbleiben oder Erlöschen der Scheinbestandteilseigenschaft allein von der Willensrichtung des Hauserbauers Richard F. oder gar seines Rechtsnachfolgers, des Klägers, abhängig zu machen. Vielmehr hätte es zu einer Änderung der dinglichen Rechtslage, wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf den das gesamte Sachenrecht beherrschenden Publizitätsgrundsatz ausführt, einer "ausdrücklichen, sinnfälligen Willensbekundung" von Seiten der Beklagten, der Eigentümerin oder Miteigentümerin des Scheinbestandteils, bedurft.

4.

Wenn die Revision schließlich noch den Standpunkt des angefochtenen Urteils, daß der Kläger auch auf Grund seiner Abmachungen mit Richard F. vom Oktober 1934 kein Eigentum an dem Hause erlangt habe, als rechtsirrig bekämpft, so war ihr insoweit ebenfalls der Erfolg zu versagen.

Die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht die Beklagte wegen ihrer Mitarbeit bei der Errichtung des Hauses als "Herstellerin" im Sinne von §950 BGB angesehen hat, so daß sie zusammen mit ihrem Ehemann Miteigentum an dem Bauwerk erlangt habe, sind frei von Rechtsirrtum. Die Mitarbeit der Beklagten bestand nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils darin, daß sie während der Hauserrichtung ihren Arbeitsverdienst zum Lebensunterhalt der Familie beigesteuert und außerdem für Richard F. und seine Bauhelfer das Essen zubereitet und zur Baustelle gebracht hat. Sie hat damit, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, mehr getan, als wozu sie als Ehefrau gemäß § 1356 Abs. 2 BGB verpflichtet war; denn es handelte sich um Arbeiten außerhalb des Hauswesens und außerhalb des ehemännlichen Geschäfts. Zu Unrecht meint die Revision, daß sich die Pflicht der Beklagten zur Besteuerung ihres Arbeitsverdienstes, der nach § 1367 BGB Vorbehaltsgut gewesen sei, bereits aus § 1371 (in Verbindung mit § 1427 Abs. 2) BGB ergeben habe, wonach die Frau dem Mann zur Bestreitung des ehelichen Aufwandes einen angemessenen Beitrag zu leisten habe. Zunächst steht keineswegs fest, ob im vorliegenden Fall eine Beitragspflicht der Beklagten nicht deshalb entfiel, weil ihr Ehemann "schon durch die Nutzungen des eingebrachten Gutes einen angemessenen Beitrag" erhielt (§1371 BGB zweiter Halbsatz); der Kläger, dem insoweit die Beweislast oblag (Staudinger-Keidel 9. Aufl. § 1371 Anm. 3; Planck-Unzner 4. Aufl. §1371 Anm. 2 a.E.), hat dazu in den Tatsacheninstanzen, soweit ersichtlich, nichts vorgetragen. Aber selbst wenn eine solche Pflicht bestanden haben sollte, so würde sie auf jeden Fall nicht den gesamten Arbeitsverdienst der Beklagten ergriffen haben, sondern diese konnte verlangen, daß ihr Ehemann - dessen Einkommen nach dem Zusammenhang der getroffenen Feststellungen ohne die Kosten des Hausbaues zum Lebensunterhalt der Familie ausgereicht haben würde - ihr einen Teil davon zur freien Verfügung beließ; den Stamm ihres Vorbehaltsgutes brauchte sie keinesfalls anzugreifen (Palandt-Lauterbach 15. Aufl. § 1371 Anm. 1). Für die Eigenschaft der Beklagten als "Herstellerin" des Hauses war es ferner, entgegen der

Meinung der Revision, ohne Belang, ob sie persönlich am Bau mitarbeitete oder ob sie ihren Arbeitsverdienst zum Lebensunterhalt der Familie beisteuerte und es dadurch ihrem Ehemann ermöglichte, einen größeren Teil seiner Mittel für unmittelbare Bauzwecke zu verwenden; entscheidend ist allein, daß sie über ihre gesetzlichen Pflichten hinaus dazu beigetragen hat, die Errichtung des als Familienheim gedachten Hauses zu ermöglichen. Das Berufungsgericht hat daher die in dem Urteil des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 29. März 1950 (JR 1950, 473) entwickelten Grundsätze insoweit mit Recht auf den vorliegenden Fall angewandt.

Soweit das Berufungsurteil feststellt, daß Richard Flügel und der Kläger das gesamte Eigentum am Hause auf letzteren hätten übertragen wollen und daß der Wille der Vertragsschließenden nicht zugleich "den minderen Willen, nur einen Eigentumsanteil zu übertragen, stillschweigend" eingeschlossen habe, handelt es sich um die Auslegung eines Individualvertrages, die vom Revisionsgericht nur nach der Richtung nachgeprüft werden kann, ob sie etwa gegen Rechtsvorschriften oder allgemeine Auslegungsgrundsätze verstoße. Ein solcher Verstoß ist nicht ersichtlich. Wenn die Revision dem Berufungsgericht zum Vorwurf macht, es habe die Klausel des Vertrages vom 15. Oktober 1934, worin Richard Flügel dem Kläger "seine gesamten Rechte" an dem Grundstück und gegen den Siedlungsverein abgetreten habe, unberücksichtigt gelassen und dadurch sowie durch sein "Haften am Buchstaben des Vertrages" die Denkgesetze und die Vorschrift des § 133 BGB verletzt, so ist das nicht stichhaltig. Die beanstandete Feststellung des angefochtenen Urteils stützt sich, wie aus den Entscheidungsgründen hervorgeht (S 34, 39 BU), nicht lediglich auf den Vertragswortlaut, sondern zugleich auf die Aussage des Zeugen Walter G., den das Berufungsgericht für glaubwürdig erachtet, hat. Außerdem folgt, entgegen der Ansicht der Revision, aus der erwähnten Abtretung sämtlicher Rechte an den Kläger keineswegs zwingend, daß dieser "auf jeden Fall alle Richard F. zustehenden Rechte" und damit auch "einen ihm etwa nur zustehenden Miteigentumsanteil" habe übertragen erhalten sollen. Die Revision übersieht, daß nach der für die Revisionsinstanz bindenden Feststellung des Berufungsurteils (S 32) der Erblasser Richard F. bei Abschluß des Vertrags vom 15. Oktober 1934 "von der Absicht beseelt" war, "seine Familie d.h. die Beklagte und seine Söhne, aus dem Haus zu verdrängen und dort mit seiner Geliebten, Frau W., einzuziehen". Diese Absicht ließ sich aber - worauf das Berufungsgericht noch ergänzend hätte hinweisen können - nur dann verwirklichen, wenn das gesamte Eigentum am Haus auf den Kläger überging; verblieb dagegen nur ein geringfügiger Eigentumsbruchteil bei der Beklagten, dann wäre, um zu dem erstrebten Ziel zu gelangen, eine Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft (§§ 180 ff ZVG) unerlässlich gewesen, an der aber Richard F. nach Lage der Dinge kein Interesse haben konnte und zu deren Durchführung es im übrigen auch keiner vorherigen Übertragung seines Eigentumsanteils bedurft hätte.

Die Revision beanstandet ferner die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Beklagte hälftige Miteigentümerin des Hauses geworden sei. Darin liege, so meint sie, ein Verstoß gegen den nur "im Zweifel" geltenden § 742 BGB; denn es gehe nicht an, den geringfügigen Beitrag der Beklagten - Beisteuerung ihres Arbeitsverdienstes zum Familienunterhalt sowie Zubereitung und Herbeischaffen der Speisen und Getränke - als gleichwertig mit den von Richard F. bewirkten Leistungen anzusehen. Auf die Größe der Miteigentumsbruchteile kommt es indessen für die Entscheidung nicht an, selbst wenn die Beklagte Miteigentümerin neben ihrem Ehemann zu einem wesentlich geringeren Teil als zur Hälfte geworden sein sollte, so würde auch das bereits eine Übereignung des Hauses an den Kläger ausgeschlossen haben. Mit dem Tod des Richard F. hat dann die Beklagte

gemeinschaftlich mit ihren beiden Söhnen auf jeden Fall auch seinen Eigentumsbruchteil, gleichgültig wie groß er war, erworben.

Nicht begründet ist endlich die Rüge der Revision, daß das Berufungsgericht zu Unrecht einen gutgläubigen Eigentumserwerb des Klägers verneint habe. Soweit sie geltend macht, Richard F. habe durch seinen Auszug aus der ehelichen Wohnung den Besitz am Hause nicht verloren, und soweit sie in der Nichterhebung der vom Kläger in diesem Zusammenhang angetretenen Beweise einen Verstoß gegen §286 ZPO erblickt, wird von ihr übersehen, daß auch das Berufungsurteil keineswegs von einem Besitzverlust ausgeht; es bezeichnet vielmehr Richard Flägel ausdrücklich als "Mitbesitzer des Hauses" (S 38). Aber auch den weiteren Ausführungen der Revision, wonach die Beklagte keinen Mitbesitz, sondern lediglich mittelbaren Besitz am Hause gehabt haben soll, kann nicht beigetreten werden. Der Miteigentumsanteil der Beklagten gehörte nicht, wie die Revision meint, gemäß § 1363 Abs. 2 BGB zum eingebrachten Gut. Vielmehr handelte es sich insoweit um Vorbehaltsgut. Das ergibt sich aus den §§ 1367, 1370 BGB. Daß der Arbeitsverdienst der Beklagten Vorbehaltsgut war, wird auch von der Revision nicht verkannt. Wenn die Beklagte aber unter Verwendung dieses Arbeitsverdienstes, wie oben dargetan wurde, das Miteigentum am Hause erwarb, so hatte dieser Erwerb angesichts seines engen wirtschaftlichen Zusammenhangs mit der Herkunft der verwendeten Geldmittel (RGZ 87, 100 [104]) zur Folge, daß auch der Miteigentumsanteil in das Vorbehaltsgut fiel. Er unterlag daher nicht dem Besitzergreifungsrecht des Ehemannes nach § 1373 BGB. Bei dieser Rechtslage bedarf es keines Eingehens auf die Einwendungen, die von der Revision dagegen erhoben werden, daß das Berufungsurteil im Anschluß an die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 29. März 1950 (JR 1950, 473) hier lediglich die Anwendbarkeit des § 934 BGB geprüft und den §932 BGB unerörtert gelassen habe. Denn auch auf Grund der letztgenannten Vorschrift käme ein gutgläubiger Eigentumserwerb des Klägers, da Richard Flägel diesem lediglich Mitbesitz einzuräumen vermochte (Palandt-Hoche 15. Aufl. §929 BGB Anm. 3 a), nicht in Betracht.

5.

Nach allem erweist sich die Revision als unbegründet. Sie war daher mit der Kostenfolge aus §97 ZPO zurückzuweisen.