

3. Zu den Voraussetzungen, unter denen der Nutzer einer Bodenfläche Eigentümer der von ihm errichteten Baulichkeiten werden kann.

4. Zum Anspruch des Grundstücksnutzers nach Beendigung der Nutzung auf Wertersatz für von ihm errichtete Baulichkeiten und vorgenommene Anpflanzungen, die Eigentum des Grundstückseigentümers geworden sind.

OG, Urteil vom 14. November 1989 - 2 OZK 22/89.

Die Verklagten sind Eigentümer des in C. gelegenen Gartengrundstücks, das sie Herrn K. zur Nutzung überlassen hatten. Herr K. hat am 31. Oktober 1976 einen schriftlichen „Pachtvertrag“ mit dem Kläger abgeschlossen.

Mit Urteil des Kreisgerichts vom 23. April 1987 wurde die Nichtigkeit dieses Vertrages festgestellt. Um 31. Mai 1987 hat der Kläger die Gartennutzung beendet.

Mit der Klage vom 20. Oktober 1987 hat der Kläger vorgebracht: Er habe in den Jahren 1977/78 auf dem Gartengrundstück ein Wirtschaftsgebäude/Garage nebst weiteren Anlagen errichtet, Anpflanzungen vorgenommen und dafür insgesamt 8 250 M aufgewandt. Er fordere daher von den Verklagten Wertersatz.

Der Kläger hat letztlich beantragt, die Verklagten zur Zahlung von 6 350 M nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Verklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen und den Kläger zu verurteilen, die von ihm in der Klage genannten Gegenstände mit Ausnahme des Elektroanschlusses vom Grundstück der Verklagten zu räumen. Sie haben vorgebracht: Die Bebauung sei ohne ihr Einverständnis erfolgt. Dem Kläger sei mitgeteilt worden, daß er seine Materialien demontieren und mitnehmen könne, da die Baulichkeit ohnehin wegen des bereits ab 1990 vorgesehenen Eigenheimbaus der Verklagten zu 2) abgerissen werden müsse und von den Verklagten nicht genutzt werden könne. Der Kläger habe ohne Genehmigung den ehemals vorhanden gewesenen Stall und die Holzlaube abgerissen.

Das Kreisgericht hat die Verklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 6 350 M nebst 4 Prozent Zinsen ab Rechtskraft der Entscheidung zu zahlen, und den Gegenantrag der Verklagten abgewiesen.

Es ist davon ausgegangen, daß wegen der Nichtigkeit des zwischen dem Kläger und Herrn K. geschlossenen Vertrages das Gebäude und die Anpflanzungen gemäß § 295 Abs. 1 ZGB Eigentum der Verklagten geworden seien. Die Verklagten seien nach § 356 ZGB zum Wertersatz verpflichtet. Ein Abriß des Gebäudes sei gesellschaftlich nicht gerechtfertigt. Die Wertverbesserung des Grundstücks bestehe in dem Zeitwert des Gebäudes und der Anpflanzungen. Der beabsichtigte Eigenheimbau führe nicht zum Wegfall des den Verklagten entstandenen Vorteils, zumal der Zeitpunkt des Baubeginns noch ungewiß sei.

Mit ihrer Berufung haben die Verklagten ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholt und zusätzlich dargelegt, der Kläger habe bereits 1976/77 gewußt, daß Herr K. nicht Grundstückseigentümer sei.

Das Bezirksgericht hat die Berufung mit Urteil abgewiesen.

Diese Entscheidung hat es u. a. wie folgt begründet: Dem Kreisgericht könne hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung des Klageanspruchs nicht gefolgt werden. Dem Kläger stehe ein Anspruch nach § 314 Abs. 6 ZGB zu, denn der Verklagte zu 1) habe 10 Jahre trotz Kenntnis gegen die Nutzung des Grundstücks durch den Kläger nichts unternommen. Erst wegen des beabsichtigten Eigenheimbaus der Verklagten zu 2) sei die Räumung gefordert worden. Dem Kläger stehe Wertersatz nach dem Zeitwert der errichteten Baulichkeit und der vorgenommenen Anpflanzungen zu.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

#### Aus der Begründung:

Dem Kassationsantrag ist zuzustimmen, daß dem Kläger entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts kein Anspruch nach § 314 Abs. 6 ZGB zusteht, wonach der Überlassende im Falle der Beendigung eines Grundstücksnutzungsvertrages aus dringendem Eigenbedarf verpflichtet ist, auf Verlangen des Nutzungsberechtigten von ihm errichtete Baulichkeiten oder Anpflanzungen, die Eigentum des Nutzungsberechtigten sind, durch Kauf zu erwerben. Ein solcher Anspruch hätte wirksame vertragliche Vereinbarungen nach § 312 ZGB vorausgesetzt. Unzweifelhaft sind zwischen den Prozeßparteien keine solchen vertraglichen Vereinbarungen über die Nutzung

des Gartengrundstücks zustande gekommen, da der Zeuge K. zwar zur Bewirtschaftung des Grundstücks, nicht jedoch zu einer Weitergabe zur Nutzung an den Kläger berechtigt war. Eine Genehmigung des ohne Vertretungsbefugnis geschlossenen Nutzungsvertrages vom 31. Oktober 1976 durch die Verklagten gemäß § 59 Abs. 1 ZGB ist nicht erfolgt. Sie hätte einer schriftlichen Erklärung der Verklagten innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des Vertragsabschlusses bedurft, da der Vertrag selbst nach § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB Schriftform erforderte und an diese Genehmigung die gleichen Anforderungen hinsichtlich der Formerfordernisse zu stellen sind wie an den Vertrag selbst (vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1985, Anm. 1.1. zu § 59 [S. 93]).

Hinzu kommt, daß selbst bei Wirksamkeit des Vertrages vom 31. Oktober 1976 Eigentum des Klägers an den Baulichkeiten nicht entstanden wäre. Der Nutzer einer Bodenfläche kann nur dann Eigentümer der von ihm errichteten Baulichkeiten werden, wenn neben einer vertraglichen Vereinbarung über die Nutzung der Bodenfläche sowie der Zustimmung des Verfügungsberechtigten zur Errichtung der Baulichkeit die Bauzustimmung der örtlichen Staatsorgane vorliegt (vgl. OG, Urteil vom 28. Juni 1987 - 2 OZK 18/87 - NJ 1988, Heft 4, S. 161). Hinsichtlich der vom Kläger errichteten Baulichkeit ist insoweit die zu dieser Zeit geltende Regelung des § 3 der VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke, Städte und Kreise zur Errichtung und Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung vom 22. März 1972 (GBI. II Nr. 26 S. 293) anzuwenden.

Da nach dem festgestellten Sachverhalt die Anforderungen des § 296 ZGB für die Entstehung eines vom Eigentum am Boden unabhängigen Eigentums an der Baulichkeit nicht erfüllt sind, ist gemäß §§ 467 Abs. 2, 295 Abs. 1 ZGB Eigentum der Grundstückseigentümer entstanden. Die Ansprüche des Klägers können daher nur nach §§ 356, 357 ZGB beurteilt werden. Insoweit ist dem Kreisgericht zuzustimmen.

Das Kreisgericht hat jedoch die in der Rechtsprechung zur Rückgabe von unberechtigt erlangten Leistungen entwickelten Grundsätze nicht beachtet (vgl. G. Hildebrandt/J. Locke in NJ 1986, Heft 11, S. 438 ff.). Entgegen der Auffassung des Kreisgerichts richtet sich die Höhe des Wertersatzes nicht nach dem Zeitwert von Baulichkeiten und Anpflanzungen, sondern danach, inwieweit der Eigentümer des Grundstücks in der Lage ist, daraus Vorteile zu ziehen. Ein materieller Vorteil liegt in Fällen dieser Art vor, wenn der Grundstückseigentümer entweder die Baulichkeit selbst nutzt oder infolge der Bebauung von einem Nachnutzer ein höheres Entgelt oder bei einem Verkauf einen höheren Kaufpreis erzielt oder erzielen könnte (vgl. OG, Urteil vom 30. August 1984 - 2 OZK 21/84 - NJ 1985, Heft 3, S. 120). Dabei ist die mögliche Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Hingegen besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Wertersatz, wenn der Grundstückseigentümer die Entfernung einer ohne Beachtung der Rechtsvorschriften errichteten Baulichkeit fordern kann (vgl. OG, Urteil vom 30. August 1984 - 2 OZK 21/84 - a. a. O.).

Im vorliegenden Fall ist im Berufungsverfahren geklärt worden, daß die umstrittenen Baulichkeiten und die Anpflanzungen von den Verklagten nicht mehr genutzt werden können, wenn mit dem geplanten Bau begonnen wird, weil die vorgegebene standortmäßige Einordnung des Einfamilienwohnhauses und des Nebengebäudes einen Abriß der vom Kläger errichteten Baulichkeit erfordert. Den Verklagten ist angesichts des genehmigten Bauvorhabens nur eine vorübergehende Nutzung der Baulichkeit und der Anpflanzungen möglich. Die obere Grenze des ausgleichenden Vorteils kann daher nicht in der Höhe des Zeitwerts der Aufbauten und Anpflanzungen bestehen, sondern lediglich in dem Wert einer vorübergehenden Nutzung.

Weiterhin ist folgendes zu berücksichtigen: Der Forderung des Klägers können die Verklagten entgegenhalten, daß sie die Grundstückssteuern für die Zeit, in der der Kläger das Grundstück genutzt hat, nachgezahlt und kein Nutzungsentgelt erhalten haben. Ferner ist entgegen der Auffassung der Gerichte die Abrißverpflichtung des Klägers, deren Erfüllung die Verklagten gefordert haben, zu beachten. Zudem ist zu prüfen, ob nicht die vom Kläger abgerissenen oder in sein Bauvorhaben einbezogenen ursprünglich vorhanden gewese-