

Regelung gilt, da sie die weniger weitgehende mitumfaßt.

Da demnach ein umfassender Gewährleistungsausschluß angenommen werden muß, würden die Kläger nur dann Ansprüche auf Wandlung oder Minderung haben, wenn und soweit die Verklagten Mängel, hier also den Schwammbefall, arglistig verschwiegen hätten. Das Bezirksgericht hat, von seiner Rechtsauffassung eines nur beschränkten, diesen Mangel nicht mitumfassenden Haftungsausschlusses ausgehend, nicht geprüft, ob die Verklagten arglistig gehandelt haben. Aus der vom Kreisgericht auf Grund der durchgeführten Beweisaufnahme getroffenen und vom Bezirksgericht übernommenen Feststellung ergibt sich jedoch, daß für eine solche Handlungsweise der Verklagten keinerlei Anhaltspunkte gegeben sind. Der als Zeuge vernommene Zimmermeister M., also ein Fachmann, hat nach den Feststellungen in den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils erst Anfang Mai 1959 — ein halbes Jahr nach Abschluß des Kaufvertrages —, als er bei der Ausführung von Reparaturarbeiten den Fußboden aufnahm, den Befall des Hausgrundstückes mit Hausschwamm bemerkt; bei der Besichtigung des Grundstückes im Dezember 1958 war ihm das nicht möglich. Wenn es aber einem Fachmann bei Besichtigung des Hauses nicht möglich war, den Schwammbefall zu erkennen, dann kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Verklagten als Nichtfachleute hierzu in der Lage gewesen wären. Auch der Zeuge A., der das Haus vom Jahre 1949 an bis zum Verkauf an die Kläger bewohnt hat, hat zwar bekundet, daß das Haus verschiedene Mängel aufgewiesen habe; aber auch er hat eine Schwammbebildung nicht feststellen können.

Nach alledem verletzt das Urteil des Bezirksgerichts das Gesetz in § 476 BGB. Es war daher aufzuheben. Da die Aufhebung nur wegen Gesetzesverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt erfolgte und nach diesem die Sache zur Entscheidung reif ist, hatte der Senat gemäß § 14 OGSiG in Verbindung mit entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO in der Sache selbst, wie geschehen, zu entscheiden, also die Klage abzuweisen.

§§ 946, 951, 812, 816, 822, 419 BGB; §§ 139, 786, 780 Abs. 1 ZPO.

1. Das Eigentum an einem Grundstück erstreckt sich auf den Anbau, den ein Dritter an einem auf dem Grundstück bereits vorhandenen Gebäude ausführt. Der dadurch entstehende Bereicherungsanspruch des Dritten kann gegen den rechtsgeschäftlichen Nachfolger im Eigentum des Grundstückes nur geltend gemacht werden, wenn und soweit dieser das Grundstück unentgeltlich erwirbt.

2. Selbst wenn sich der Erwerb des Grundstückes als Vermögensübernahme darstellt, ist die Aufrechnung des dem Dritten zustehenden Bereicherungsanspruchs gegen eine Mietforderung des Erwerbers nicht zulässig, da ihr die Einrede der auf das Grundstück beschränkten Haftung des Erwerbers entgegensteht.

3. Das Gericht ist verpflichtet, den Vermögensübernehmer auf sein Recht, den Vorbehalt der beschränkten Haftung in das Urteil aufnehmen zu lassen, hinzuweisen.

OG, Urt. vom 25. September 1961 - 1 Zz 20/61.

Die Klägerin hat durch Überlassungsvertrag vom 28. Oktober 1958 von ihrer Stiefgroßmutter, der Zeugin W., das Eigentum an einem Grundstück, bestehend aus Wohnhaus, Hofraum und Garten sowie einer Obstplantage, erworben. Als Gegenleistung wurde ein lebenslängliches Altenteil mit einem Kapitalwert von 1000 DM sowie die Eintragung einer unverzinslichen Erbgeduldforderungshypothek in Höhe von 4000 DM für den Sohn der Frau W. vereinbart. Die Verklagten sind der

Schwiegersohn und die Tochter der Zeugin W. Sie haben 1934 an das bereits bestehende Einfamilienhaus eine Küche und ein Zimmer angebaut. Diese Räume sowie zwei weitere Zimmer im Altbau bewohnen sie noch jetzt. Durch Festsetzungsbescheid des Rates des Kreises wurde der Mietpreis für alle von den Verklagten bewohnten Räume auf monatlich 27,95 DM festgesetzt. Bis zum Jahre 1959 haben die Verklagten auch die ebenfalls in das Eigentum der Klägerin übergegangene Obstplantage genutzt.

Die Klägerin hat behauptet, sie habe die Verklagten aufgefordert, ab 1. November 1958 (Tag der Übernahme des Grundstücks durch die Klägerin) Miete zu zahlen. Dieser wie auch der Aufforderung zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Obstplantage und zur Herausgabe dieser Obstplantage seien die Verklagten nicht nachgekommen. Die Klägerin hat deshalb beantragt, die Verklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 525,15 DM nebst 4 % Zinsen ab 1. März 1960 zu zahlen und die Obstplantage herauszugeben.

Die Verklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie haben ausgeführt, daß der Anbau auf ihre Kosten errichtet sei. Die Baukosten hätten sich auf rund 3000 DM belaufen. Es habe ein Mietverhältnis besonderer Art vorgelegen. Miete hätten sie nie gezahlt, sondern nur die Grundsteuern. Sie seien bereit, für die von ihnen im Altbau genutzten Räume anteilig Miete in Höhe von monatlich 13,70 DM, und zwar für die Zeit vom 1. Dezember 1958 bis 18. Februar 1960 zu zahlen. Für den Monat November 1958 müsse die Klägerin gegen sich gelten lassen, daß die Verklagten in diesem Grundstück auf Grund ihres Verwandtschaftsverhältnisses mit der Voreigentümerin mietfrei gewohnt hätten. Mit den danach verbleibenden Mietbeträgen für die Räume im Altbau müßten die Aufwendungen der Verklagten für den Anbau verrechnet werden, so daß die Klägerin zur Zeit noch keine Forderungen geltend machen könne, sondern den Verklagten den verbleibenden Betrag zu ersetzen habe.

Wegen der Herausgabeforderung bezüglich der Obstplantage ist der Rechtsstreit für erledigt erklärt worden. Nach Beweisaufnahme hat das Kreisgericht die Verklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 469,25 DM nebst 4 % Zinsen ab 1. März 1960 zu zahlen.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht unter Zurückweisung der Anschlußberufung der Klägerin das Urteil des Kreisgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt: Den Verklagten stehe gemäß § 951 Abs. 1 BGB das Recht zu, für die erheblichen Aufwendungen am Anbau Vergütung in Geld von demjenigen zu fordern, zu dessen Gunsten die Rechtsänderung eingetreten sei. Dieser Anspruch stehe den Verklagten aber auch gegenüber der Klägerin zu, da diese mit der Grundstücksübernahme praktisch das Vermögen ihrer Rechtsvorgängerin, die jetzt nur noch eine Rente beziehe, vertraglich übernommen habe und nun aus § 419 Abs. 1 BGB hafte. Andererseits stehe der Klägerin wiederum das Recht zu, von den Verklagten von dem Zeitpunkt an, als diese zur Mietzahlung aufgefordert wurden, Miete bzw. Nutzungsentschädigung für die von ihnen bewohnten Räume und benutzten anderen Grundstücksteile zu fordern.

Für die Klägerin ergebe sich für die Zeit vom 15. Februar 1959 bis einschließlich 31. Dezember 1960 eine Forderung in Höhe von rund 628 DM zuzüglich 50 DM Pacht für den Obstgarten. Dieser Forderung stehe jedoch eine Forderung der Verklagten in Höhe von schätzungsweise 1980 DM — der bereits am 7. Februar 1939 durch das damalige Finanzamt W. festgestellte Einheitswert des Anbaues — gegenüber.

Gegen diese* Urteil richtet sich der vom Generalstaatsanwalt gestellte Kassationsantrag, weil es zu Unrecht den Anspruch der Verklagten aus ungerechtfertigter Bereicherung für aufrechnungsfähig erachtet habe. Gegen die Forderung der Klägerin auf Zahlung von Miete bzw. Nutzungsentschädigung in zuerkannter Höhe richtet sich der Kassationsantrag nicht.

Der Antrag hatte Erfolg.