

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

II ZR 94/96

Verkündet am:
15. September 1997
Boppel
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 557, 584 b, 745 Abs. 2

- a) Überläßt ein Miteigentümer den übrigen die Alleinnutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks gegen vereinbartes Entgelt, sind auf dieses Rechtsverhältnis in erster Linie die Regeln des Gemeinschaftsrechts anzuwenden (Fortführung von BGH WM 1974, 201).
- b) Die Benutzungsvereinbarung kann bei Zahlungsverzug entsprechend § 554 Abs. 1 BGB gekündigt werden. Der Kündigende bringt damit in der Regel zum Ausdruck, daß er für den Fall der Fortsetzung der bisherigen Nutzung weiterhin eine Nutzungsentschädigung verlangt, deren Höhe dann gemäß § 745 Abs. 2 BGB nach billigem Ermessen zu bestimmen ist. Die §§ 557, 584 b BGB sind nicht anzuwenden.
- c) Darüber hinaus kann dem durch den Zahlungsverzug zur Kündigung veranlaßten Miteigentümer ein Schadensersatzanspruch auf Weiterzahlung der vereinbarten Nutzungsentschädigung so lange zustehen, als die übrigen Miteigentümer an die Benutzungsvereinbarung gebunden wären und

nicht ihrerseits deren Abänderung nach § 745 Abs. 2 BGB
verlangen könnten.

BGH, Urt. v. 15. September 1997 - II ZR 94/96 - OLG Frankfurt
LG Kassel

- 3 -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. September 1997 durch den Vorsitzenden Richter Röhrich und die Richter Dr. Hesselberger, Dr. Goette, Dr. Kurzwelly und Kraemer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 27. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 19. März 1996 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Aufgrund notariellen Kaufvertrages vom 15. Februar 1992 erwarben die Beklagten zu je $\frac{1}{4}$ und der Kläger zu $\frac{1}{2}$ das Miteigentum sowie das Erbbaurecht an einem als Reiterhof genutzten Grundstück in F. . Gemäß einem "Vorvertrag" gleichen Datums überließ der Kläger seinen Anteil den Beklagten zur Nutzung mit der Maßgabe, daß die Einzelheiten seiner Beteiligung, insbesondere die an ihn zu zahlende Nutzungsvergütung, durch einen weiteren Vertrag geregelt werden sollten. Im Anschluß hieran heißt es in dem Vorvertrag:

"Ab Zahlung des Kaufpreises durch Herrn B. (Kläger) wird pro Monat ein Betrag von 5.000,-- DM in bar, per Überweisung oder Scheck fällig. Die Basis für die Ermittlung der 5.000,-- DM ist das Wertgutachten vom 14. Januar 1992 des Herrn Dipl.-Ing. H. Ho. . Nähere Einzelheiten regelt der Vertrag."

Durch Mietvertrag vom 1. Oktober 1992 vermieteten die Beklagten das Anwesen mit Ausnahme des dortigen Wohnhauses zum Betrieb einer Reitschule an eine von ihnen gegründete GmbH, unter Bezugnahme darauf, daß der Kläger ihnen die Nutzung seiner Eigentumsanteile gegen Zahlung eines Entgeltes überlassen habe und darüber noch ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen werden solle. Sie haben an den Kläger in der Zeit von September 1992 bis Juli 1993 einen Betrag von 18.000,-- DM bezahlt. Der Kläger hat gegen sie über die offenen Beträge aus monatlich 5.000,-- DM bis einschließlich

Januar 1994 rechtskräftige Vollstreckungstitel erwirkt und hieraus erfolglos die Zwangsvollstreckung betrieben. Mit Schreiben an die Beklagten vom 31. Januar 1994 kündigte er den "Vorvertrag" der Parteien vom 15. Februar 1992 fristlos wegen Zahlungsrückstandes und wies dabei die Beklagten darauf hin, sie seien ab sofort nicht mehr berechtigt, seinen hälftigen Anteil zu nutzen.

Mit seiner Klage hat der Kläger von den Beklagten eine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum von Februar 1994 bis Februar 1995 in Höhe von insgesamt 65.000,-- DM begehrt. Die Beklagten haben demgegenüber die Auffassung vertreten, der Vorvertrag, dem kein Hauptvertrag nachgefolgt sei, regle nicht, von wem die 5.000,-- DM/mtl. zu zahlen gewesen seien, die überdies dem Nutzungswert des klägerischen Grundstücksanteils nicht entsprächen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Berufungsgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Dagegen wendet sich die Revision des Klägers mit dem Ziel der Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I. Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht unter gemäß § 543 Abs. 2 ZPO zulässiger Bezugnahme auf die

Entscheidungsgründe des erstinstanzlichen Urteils davon aus, daß durch den "Vorvertrag" der Parteien vom 15. Februar 1992 nicht nur die für einen derartigen Vertrag typische Verpflichtung zum Abschluß eines Hauptvertrages begründet (vgl. dazu BGHZ 102, 384, 388), sondern bereits eine bis dahin unmittelbar verbindliche Regelung über die "Zurverfügungstellung der Eigentumsanteile" des Klägers und das dafür an ihn zu zahlende Entgelt getroffen werden sollte. Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist weiter die Auslegung der genannten Vereinbarung dahingehend, daß durch sie die Beklagten persönlich und nicht etwa die erst später von ihnen gegründete GmbH, an die sie das Anwesen dann vermietet haben, gegenüber dem Kläger berechtigt und verpflichtet wurden. Wie der Senat im Urteil vom 17. Dezember 1973 (II ZR 59/72, WM 1974, 201) ausgeführt hat, handelt es sich bei der entgeltlichen Nutzungsüberlassung eines Grundstücks an einzelne von mehreren Miteigentümern um einen Mietvertrag zwischen diesen und der Eigentümergemeinschaft, zugleich aber auch um eine einstimmige Vereinbarung der Miteigentümer über die Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes gemäß § 745 Abs. 1 BGB, aus der eine unmittelbare Zahlungsverpflichtung der nutzenden gegenüber den übrigen Miteigentümern resultieren kann (vgl. auch BGH, Urt. v. 29. Juni 1966 - V ZR 163/63, WM 1966, 887; v. 4. Februar 1982 - IX ZR 88/80, WM 1982, 537). Von letzterem geht auch das Berufungsgericht aus. Ob ihm in Anbetracht der ersichtlich laienhaft formulierten "Zurverfügungstellung der klägerischen Miteigentumsanteile" gemäß dem Vorvertrag der Parteien darin zu folgen ist, es handele sich um eine Art Rechtspacht, kann dahinstehen. Auch dann wären auf das Rechtsverhältnis der Parteien in erster Linie die speziell-

len Regeln des Gemeinschaftsrechts anzuwenden, da der Schwerpunkt der Beziehungen zwischen Miteigentümern nicht im Miet- oder Pachtrecht, sondern im Gemeinschaftsrecht liegt (Sen. aaO).

Mit der im Schreiben des Klägers vom 31. Januar 1994 ausgesprochenen Kündigung des "Vorvertrages" vom 15. Februar 1992, wozu der Kläger als Vertragspartner dieser Vereinbarung befugt und wegen des Zahlungsverzuges der Beklagten entsprechend § 554 Abs. 1 Nr. 1 BGB oder auch aus wichtigem Grund berechtigt war, ist zwar - darin ist dem Berufungsgericht noch zu folgen - die ursprüngliche Verwaltungs- und Benutzungsregelung weggefallen, was auch die Revision einräumt. Auf durchgreifende Bedenken, die zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führen müssen, stößt aber die Ansicht des Berufungsgerichts, daß dem Kläger nach Wegfall der ursprünglichen Benutzungsregelung deshalb keinerlei Zahlungsansprüche gegenüber den das Grundstück weiterhin allein nutzenden Beklagten mehr zustünden, weil er von diesen weder eine Neuregelung entgeltlicher Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 745 Abs. 2 BGB noch die Einräumung des gegenständlichen Mitgebrauchs an dem Grundstück verlangt habe und die Beklagten daher aufgrund ihres Miteigentums zur (unentgeltlichen) Nutzung des gesamten Reiterhofs berechtigt gewesen seien.

1. Entgegen der Ansicht der Revision kann der Kläger seine Ansprüche zwar nicht auf die §§ 557, 584 b BGB stützen, weil diese Vorschriften hier durch die speziellen und in erster Linie anzuwendenden Regeln des Gemeinschaftsrechts überlagert sind (vgl. Sen.Urt. v. 17. Dezember 1973

aaO). Hiernach waren die Beklagten auch nach dem Wegfall der ursprünglichen Benutzungsregelung weder zur "Rückgabe" des weiterhin in ihrem Miteigentum stehenden Grundstücks an den Kläger noch zur gegenständlichen Beschränkung ihrer Nutzung auf die Hälfte des Grundstücks verpflichtet. Es fehlt daher auch schon an den tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 557, 584 b BGB. Grundsätzlich löst der bloße Umstand, daß ein Miteigentümer eines Grundstücks dieses allein nutzt, keine Entschädigungsrechte des anderen Teilhabers aus (BGHZ 87, 265, 271), auch nicht solche aus § 812 BGB (BGH, Urt. v. 29. Juni 1966 aaO), solange dieser Teilhaber nicht sein eigenes Gebrauchsrecht gemäß § 743 Abs. 2 BGB geltend macht oder gemäß § 745 Abs. 2 BGB eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung in Gestalt einer Nutzungsent-schädigung verlangen kann und verlangt (BGH, Urt. v. 13. Januar 1993 - IX ZR 212/90, WM 1993, 849, 851).

2. Zu Recht rügt die Revision aber, das Berufungsgericht habe verkannt, daß eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung gemäß § 745 Abs. 2 BGB in Form einer Entschädigungszahlung für die Alleinnutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes durch einen Teilhaber unmittelbar im Wege einer Zahlungsklage geltend gemacht werden kann (Sen.Urt. v. 17. Dezember 1973 aaO sowie v. 14. November 1988 - II ZR 77/88, WM 1989, 102). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kommt es nicht darauf an, daß der Kläger vor wie nach der Kündigung des Vorvertrages der Parteien eine auf diesen gestützte Entschädigung nach pachtrechtlichen Grundsätzen, nicht aber eine Neuregelung im Sinne von § 745 Abs. 2 BGB verlangt hat. Vielmehr hätte das Berufungsgericht ohne Bindung an die Rechtsausführungen des

Klägers unter Anwendung des Gemeinschaftsrechts prüfen müssen, ob und inwieweit eine dem Zahlungsbegehren des Klägers entsprechende Benutzungsregelung nach der Kündigung des Vorvertrages "billigem Ermessen" im Sinne von § 745 Abs. 2 BGB entspricht.

a) Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen sind bisher keine Umstände ersichtlich, die einem Ausgleichsanspruch des Klägers nach billigem Ermessen entgegenstünden, zumal die Beklagten es waren, die durch ihren Zahlungsverzug die Kündigung der ursprünglichen Benutzungsregelung verursacht haben. Daß ihr ideeller Miteigentumsanteil nach ihrem Vortrag (gemäß dem Tatbestand des Berufungsurteils) seit März 1994 unter Zwangsverwaltung stehen soll, steht ihrer Verpflichtung zur Zahlung einer auf den Anteil des Klägers entfallenden Nutzungsentschädigung nicht entgegen. Nicht ausgeschlossen ist freilich, daß die Beklagten Umstände anführen können, die einen von ihnen zu leistenden Zahlungsausgleich ganz oder zum Teil als unbillig oder gar unzumutbar erscheinen lassen (vgl. Sen.Urt. v. 14. November 1988 aaO zu 3). Dabei kann es u.a. darauf ankommen, welchen Inhalt der von den Parteien beabsichtigte Hauptvertrag hätte haben sollen, ob danach eine gesellschaftsrechtliche oder dem § 743 Abs. 1 BGB entsprechende Beteiligung des Klägers gewollt oder eine bestimmte Mindestrendite von den Beklagten gezahlt oder garantiert werden sollte. Weiter kann für die Frage einer Zahlungspflicht der Beklagten im Rahmen billigen Ermessens nach § 745 Abs. 2 BGB von Bedeutung sein, ob sie es zu vertreten haben, daß es nicht, wie ursprünglich vorgesehen, zum alsbaldigen Abschluß eines Hauptvertrages mit einer unter Umstän-

den für sie günstigeren Regelung gekommen ist. Ein etwaiger Anspruch des Klägers aus § 745 Abs. 2 BGB ist jedenfalls nach oben begrenzt auf den hälftigen objektiven Nutzwert des Grundstücks, während die in dem gekündigten Vorvertrag vereinbarten 5.000,-- DM/mtl. hier nicht ausschlaggebend sind. In der Regel hat der Tatrichter bei der Entscheidung über eine Nutzungsentschädigung im Rahmen des § 745 Abs. 2 BGB den angemessenen Mietzins zugrunde zu legen - vorbehaltlich der Prüfung, ob dies nach den Umständen des konkreten Falles den Interessen aller Teilhaber nach billigem Ermessen entspricht (vgl. Sen.Urt. v. 17. Dezember 1973 aaO a.E.).

b) Allerdings kann eine Entschädigungszahlung nach § 745 Abs. 2 BGB bei Fehlen einer entsprechenden Vereinbarung (oder nach deren Wegfall, wie hier) erst von dem Zeitpunkt an verlangt werden, in dem sie und damit eine entsprechende Benutzungsregelung im Sinne von § 745 Abs. 2 BGB beansprucht worden ist (Sen.Urt. v. 17. Dezember 1973 aaO). Dabei ist der Zeitpunkt der - vorliegend am 27. Oktober 1994 erfolgten - Klageerhebung nicht entscheidend, weil die Klage aus § 745 Abs. 2 BGB nicht auf eine rechtsgestaltende Entscheidung, sondern auf eine Leistung gerichtet ist (Sen.Urt. v. 14. November 1988 aaO). Im vorliegenden Fall hat der Kläger in seinem Kündigungsschreiben vom 31. Januar 1994 zwar nicht ausdrücklich eine Weiterzahlung der Nutzungsentschädigung begehrt, sondern die Beklagten darauf hingewiesen, sie seien zur Nutzung seines hälftigen Anteils ab sofort nicht mehr berechtigt. Es ist aber selbstverständlich, daß derjenige, der eine entgeltliche Nutzungsregelung wegen Zahlungsverzuges der Gegenseite kündigt, damit

zum Ausdruck bringt, daß er weiterhin eine Nutzungsentschädigung für den Fall begehrt, daß die Grundstücksnutzung, wie gehabt, fortgesetzt wird. Das Berufungsgericht hat das Kündigungsschreiben unter diesem Aspekt nicht ausgelegt, weil es rechtsirrtümlich davon ausging, in dem Zahlungsbegehren des Klägers könne nicht das Verlangen einer Regelung nach § 745 Abs. 2 BGB gesehen werden. Der Senat konnte daher die Auslegung selbst vornehmen.

3. Darüber hinaus hat das Berufungsgericht nicht beachtet, daß auch ein Schadensersatzanspruch des Klägers in Höhe des vereinbarten Nutzungsentgelts deshalb in Betracht kommt, weil die Beklagten durch ihren Zahlungsverzug die fristlose Kündigung des Vorvertrages verursacht haben.

a) Wird ein Dauerschuldverhältnis wie z.B. ein Miet- oder Pachtvertrag wegen Zahlungsverzuges des Vertragspartners gekündigt, so steht dem Kündigenden nach ständiger höchststrichterlicher Rechtsprechung ein Anspruch auf Ersatz des durch die Kündigung verursachten Schadens zu, der im wesentlichen in der ihm infolge der Kündigung entgehenden Gegenleistung, also in dem Betrag besteht, den der Zahlungssäumige bei normalem Ablauf der Vertragserfüllung hätte zahlen müssen, ggf. unter Berücksichtigung einer Vorteilsausgleichung (vgl. zu Miete und Leasing BGHZ 82, 121, 129 f.; BGH, Urt. v. 4. April 1984 - VIII ZR 313/82, WM 1984, 933, jeweils m.w.N.; zur Pacht vgl. auch Staudinger/Sonnenschein, BGB, 13. Aufl., § 584 b Rdn. 25). Für den entsprechenden Fall der Kündigung einer entgeltlichen Nutzungsvereinbarung im Sinne von § 745 Abs. 1 BGB kann nichts anderes gelten. Freilich kann sich der Schadensersatzan-

spruch nur auf den Zeitraum erstrecken, für den der Zahlungsschuldner ohne Kündigungsmöglichkeit an den Vertrag gebunden gewesen wäre (vgl. BGH aaO; Bub/Treier/Grapentin, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Aufl., IV Rdn. 142 a). Demgegenüber war für die im Vorvertrag der Parteien vom 15. Februar 1992 vereinbarte Benutzungsregelung zwar keine bestimmte Laufzeit bestimmt; sie sollte aber jedenfalls bis zum Abschluß des vorgesehenen Hauptvertrages gelten, zu dem es nicht gekommen ist. Ein Recht der Beklagten zu einseitiger Abänderung oder Kündigung der vereinbarten Regelung (vgl. dazu K. Schmidt in: MünchKomm. BGB §§ 744, 745 Rdn. 14), das dem Schadensersatzanspruch des Klägers entgegenstehen könnte, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt und (bisher) nicht ersichtlich. Ein etwaiger Anspruch der Beklagten auf Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 749 Abs. 1 BGB steht dem in Betracht kommenden Schadensersatzanspruch des Klägers solange nicht entgegen, als die Beklagten einen entsprechenden Anspruch nicht geltend machen und die bisherige Grundstücksnutzung fortsetzen.

b) Ein Schadensersatzanspruch des Klägers entfielen allerdings insoweit, als die Beklagten in dem Zeitraum, für den der Kläger Entschädigungsansprüche geltend macht, ihrerseits eine Abänderung der vorvertraglichen Benutzungsregelung gemäß § 745 Abs. 2 BGB hätten verlangen können, wobei es im Rahmen der hypothetischen Prüfung eines Schadensersatzanspruchs für den Zeitraum nach der Kündigung nicht darauf ankommt, ob die Beklagten eine entsprechende Abänderung tatsächlich verlangt haben. Gemäß § 745 Abs. 2 BGB kann die Abänderung einer vertraglichen Benutzungsregelung

dann verlangt werden, wenn diese in einem wesentlichen Punkt lückenhaft ist (vgl. Sen.Urt. v. 17. Dezember 1973 aaO) oder eine nachträgliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten ist, aufgrund deren die bisherige Benutzungsregelung bzw. Ausgleichszahlung nach Grund oder Höhe mit billigem Ermessen nicht mehr vereinbar oder für den Zahlungspflichtigen gar unzumutbar erscheint (vgl. Sen.Urt. v. 14. November 1988 aaO; K. Schmidt aaO §§ 744, 745 Rdn. 29). Dafür sind die oben zu 2 a) dargestellten Grundsätze heranzuziehen unter Beachtung der den ursprünglichen Abreden der Parteien zugrundeliegenden Risikozuweisungen. Eine etwaige Insolvenz der von den Beklagten zum Betrieb des Reiterhofs gegründeten und als Mieterin eingesetzten GmbH wäre nur dann ein beachtlicher nachträglicher Umstand, wenn die Parteien für den abzuschließenden Hauptvertrag eine entsprechende Risikobeteiligung des Klägers verabredet hatten und es nicht an den Beklagten bzw. an Umständen in ihrem Risikobereich lag, daß es nicht, wie in dem Vorvertrag vorgesehen, zum alsbaldigen Abschluß des Hauptvertrages kam.

II. Eine eigene Sachentscheidung ist dem Senat wegen des Fehlens der dazu erforderlichen Feststellungen verwehrt. Die Sache ist daher gemäß § 565 Abs. 1 ZPO unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht

zurückzuverweisen, damit es - ggf. nach ergänzendem Sachvortrag der Parteien - die zu den dargestellten Punkten erforderlichen Feststellungen treffen kann.

Röhricht

Dr. Hesselberger

Dr. Goette

Dr. Kurzwelly

Kraemer