

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 270/84

URTEIL

Verkündet am
25. September 1985
Richter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gerd M [REDACTED], V [REDACTED] O [REDACTED], C [REDACTED] C [REDACTED], [REDACTED] V [REDACTED]
M [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Druckhaus M [REDACTED] AG & Co., M [REDACTED], gesetzlich vertreten durch
die P [REDACTED] AG, diese gesetzlich vertreten durch Anton B [REDACTED],
c/o B [REDACTED] Treuhand AG, A [REDACTED]straße 24 in Z [REDACTED] (Schweiz),

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 1985 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 6. Juli 1984 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als darin zu seinem Nachteil entschieden worden ist.

Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist seit dem 15. Mai 1981 Eigentümerin des Grundstücks P [REDACTED] gasse 2 in L [REDACTED]. Sie hat es aufgrund notariellen Vertrages vom 5. Dezember 1980, der durch notariellen Vertrag vom 8. April 1981 Änderungen erfahren hat, vom Beklag-

- 3 -

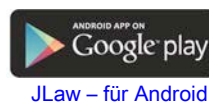
ten erworben. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, das der Beklagte bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz bewohnt hat. Seinen Komplementäranteil hat er aufgrund einer Vereinbarung vom 30. März 1981 auf die I██████ Holding AG übertragen. Der Eintritt der I██████ Holding AG (I██████) in die Firma Druckhaus M██████ AG & Co. (Klägerin) als Komplementärin anstelle des ausgeschiedenen Beklagten ist am 24. Juni 1981 im Handelsregister eingetragen worden. Alleinige Komplementärin der Klägerin ist nach dem Ausscheiden der I██████ Holding AG und der Firma Ib██████ GmbH nunmehr die Firma P██████ AG. In der Vereinbarung vom 30. März 1981 ist auf den Grundstückskaufvertrag vom 5. Dezember 1980 Bezug genommen und dessen am 8. April 1981 herbeigeführte Änderung beschlossen worden.

Die Klägerin, die den Beklagten auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks Pfarrgasse 2 sowie auf Zahlung von Nutzungsentschädigung in Höhe von 5.000 DM in Anspruch genommen hat, hat geltend gemacht, sie habe mit dem Beklagten vereinbart, daß er das Haus bis zum 1. Juli 1981 kostenlos bewohnen dürfe. Für den Fall, daß er bis zum 1. Juli 1981 nicht ausgezogen sei, habe sie ihm die weitere Nutzung bis spätestens 31. Dezember 1981 gegen eine Nutzungsentschädigung von monatlich 5.000 DM gestattet. Der Beklagte habe weder Zahlungen geleistet noch das Anwesen geräumt.

Der Beklagte ist diesem Sachvortrag entgegengetreten und



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

hat behauptet, es sei vereinbart worden, daß er erst drei Monate nach freier Verfügbarkeit der gesamten Kaufpreissumme aus der Veräußerung seines Komplementäranteils aus dem Haus hätte ausziehen müssen. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt. Nutzungsentschädigung habe er nur für den Fall zahlen sollen, daß er auch nach vollständiger Erfüllung der Kaufpreisschuld für den Komplementäranteil in dem Hause wohnen bliebe. Die Nutzungsbefugnis habe sich auch auf seine Lebensgefährtin und die gemeinsamen vier Kinder erstreckt. Unter Hinweis darauf, daß alle Willenserklärungen in Zusammenhang mit seinem Ausscheiden aus der Firma Druckhaus M. und der Übertragung des Komplementäranteils wegen arglistiger Täuschung angefochten worden seien, hat der Beklagte geltend gemacht, es verstoße gegen Treu und Glauben, daß die Klägerin einerseits ihre Leistungen nicht erbringe und die Rückabwicklung des Geschäfts betreibe, aber andererseits die Räumung erzwingen wolle, obwohl - bei Durchgreifen der Anfechtung - das Haus wieder in sein Eigentum zurückfallen müsse.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten hatte nur teilweise Erfolg. Das Oberlandesgericht hat die Zahlungsklage abgewiesen, die Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Hausgrundstücks aber bestätigt.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte die vollständige Klageabweisung.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht ist zu der Überzeugung gelangt, daß die Klägerin Räumung des Hauses P█████gasse 2 gemäß § 985 BGB verlangen könne, denn der Beklagte habe ihr gegenüber ein Recht zum Besitz nicht nachweisen können. Die Vorinstanz hat den Abschluß eines Mietvertrages nicht als hinreichend dargetan angesehen und ist davon ausgegangen, daß - entsprechend der Darstellung des Beklagten - eine unentgeltliche Nutzung vereinbart gewesen sei. Der Beweis aber, daß die Befugnis zur Nutzung bis zu drei Monate nach endgültiger Abwicklung der Zahlungen für den Komplementäranteil habe andauern sollen, sei vom Beklagten im Hinblick auf das Ergebnis der vom Landgericht durchgeführten Zeugenvernehmung nicht geführt worden. Sei eine bestimmte Dauer der Leihe deshalb nicht anzunehmen, so habe die Klägerin jederzeit, mithin mit Schreiben vom 2. Juni 1981 den Leihvertrag kündigen dürfen.

Das Berufungsgericht hat schließlich gemeint, dem Beklagten stehe auch kein Zurückbehaltungsrecht wegen eines der Klägerin anzulastenden Rechtsmißbrauchs zu. Der Beklagte könne nicht eine arglistige Täuschung abstreiten und damit die Wirksamkeit der Anfechtung bestreiten und gleichzeitig verlangen, so gestellt zu werden, als ob die Anfechtung wirksam erfolgt wäre. Selbst bei wirksamer Anfechtung könne er allenfalls Rückübertragung des Komplementäranteils verlangen.

II. Die angefochtene Entscheidung hält den Revisionsan-
griffen nicht in allen Punkten stand.

1. Sachlich nicht gerechtfertigt ist die Revision aller-
dings, soweit geltend gemacht wird, dafür, daß das Nutzungsrecht
des Beklagten bis längstens 31. Dezember 1981 befristet gewesen
sei, sei die Klägerin beweispflichtig.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hausgrundstücks. Die An-
fechtung des Vertrages über den Verkauf des Komplementäranteils
ändert, selbst wenn sie wirksam sein sollte, an der dinglichen
Berechtigung nichts. Es kommt deshalb darauf an, ob der Beklagte
ein Recht zum Besitz hat. Das Recht zum Besitz leitet er aus
einer Nutzungsvereinbarung her. Daß eine Nutzungsvereinbarung
getroffen wurde, ist unstreitig. Die Klägerin macht geltend, sie
sei schon beendet, der Beklagte, sie bestehe noch. Die Klägerin
klagt aus Eigentum. Der Beklagte wendet ein Recht zum Besitz
ein, § 986 BGB. Deshalb trifft ihn die Beweislast, daß er noch
zum Besitz berechtigt ist. Entgegen der Ansicht der Revision hat
das Berufungsgericht danach insoweit die Beweislastverteilung
zutreffend beurteilt.

2. Die Revision macht weiter geltend, das Berufungsgericht
habe verkannt, daß die Vereinbarung über eine bestimmte Nut-
zungsdauer im Rahmen der Veräußerung des Komplementäranteils
des Beklagten getroffen worden sei. Es handele sich dabei um die

Begründung kaufvertraglicher Nebenpflichten. Gemäß § 320 BGB sei der Beklagte berechtigt, die Räumung so lange zu verweigern, bis der Vertrag über die Veräußerung des Komplementäranteils endgültig abgewickelt worden sei.

Diese Rüge ist berechtigt.

Die Vorinstanz hat in der Tat dem Umstand nicht Rechnung getragen, daß der Beklagte das Einfamilienhaus in seiner Eigenschaft als persönlich haftender Gesellschafter in die Firma Druckhaus M. KG, die jetzige Klägerin, eingebracht hatte und daß sowohl die Veräußerung des Hausgrundstücks an die Klägerin als auch die Vereinbarung über die weitere Nutzung des Hauses durch den Beklagten in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dessen Ausscheiden aus der Gesellschaft, d.h. mit der Veräußerung seines Komplementäranteils standen. Die von den Parteien vorgelegten und zum Gegenstand ihres Sachvortrags gemachten Urkunden, insbesondere die Vereinbarung vom 30. März 1981, die notariellen Verträge vom 5. Dezember 1980 und vom 8. April 1981 sowie das Schreiben der I. an die Druckhaus M. KG vom 30. März 1981 lassen das erkennen. Die Vereinbarung vom 30. März 1981 und das zitierte Schreiben der Indago besagen außerdem, daß der Kaufpreis für den Komplementäranteil von der die Transaktion finanzierenden Bank der Druckhaus M. KG, d.h. der jetzigen Klägerin, gutgeschrieben und von dieser unter im einzelnen geregelten Voraussetzungen dem Beklagten

überwiesen werden sollte. Es liegt deshalb nahe, daß der Beklagte Zahlung des Entgelts für die Veräußerung des Komplementäranteils - nur - von der Klägerin sollte verlangen können. Dies und der enge wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Grundstücks- und Anteilsveräußerung und Nutzungsabsprache rechtfertigen jedenfalls die Annahme, daß dem Beklagten gemäß § 320 oder § 273 BGB ein Zurückbehaltungsrecht an dem zum Betriebsvermögen der Klägerin gehörenden Einfamilienhaus zur Sicherung seiner Ansprüche aus der Anteilsveräußerung zustand. Beiden Ansprüchen liegt ein einheitliches Lebensverhältnis zugrunde, so daß es wider Treu und Glauben verstieße, wenn der eine Anspruch ohne Rücksicht auf den anderen geltend gemacht würde (Senatsurteil vom 17. März 1975 - VIII ZR 245/73 = BGHZ 64, 122, 125). Der erkennende Senat hat im Anschluß an die Rechtsprechung des V. Zivilsenats (BGH Urteil vom 1. Juli 1966 - V ZR 167/65 = WM 1966, 1086, 1088 und vom 2. Oktober 1970 - V ZR 125/68 = WM 1970, 1366, 1367) im Urteil vom 17. März 1975 ausgesprochen, daß das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB ein Recht zum Besitz im Sinne von § 986 BGB begründet, wenn es auch nicht zur Klageabweisung, sondern lediglich zur Zug-um-Zug-Verurteilung führt (BGH aaO). Daran wird festgehalten. Das Zurückbehaltungsrecht aufgrund eines schuldrechtlichen Verhältnisses gilt, im Gegensatz zu abweichenden in der Literatur (vgl. MünchKomm-Medicus, § 986 Rdn. 17 m.w.Nachw.) und vereinzelt auch in der Rechtsprechung (Arbeitsgericht Berlin in MDR 68, 531) vertretenen Meinungen, auch gegenüber dem Herausgabeanspruch des Eigentü-

mers; denn zu den Einwendungen im Sinne von § 986 Abs. 1 BGB gehören auch solche aus Schuldverhältnissen. Der Umstand, daß der Beklagte das Zurückbehaltungsrecht an einem Grundstück geltend macht, rechtfertigt eine andere Beurteilung nicht. Aus einem Mietverhältnis leitet der Beklagte das Zurückbehaltungsrecht nicht her, so daß die Vorschrift des § 556 Abs. 2 BGB nicht zum Zuge kommt. Wie in dem am 17. März 1975 entschiedenen Fall die Nachschußpflicht, war nach dem vorliegenden Sachverhalt die Kaufpreiszahlungspflicht sofort fällig. Da das Berufungsgerecht Feststellungen über die Kaufpreiszahlung nicht getroffen, der Beklagte aber behauptet hat, der vereinbarte Betrag stehe ihm "bis heute" nicht zur Verfügung, war von seinem Vorbringen in der Revisionsinstanz auszugehen. Danach aber besteht das Zurückbehaltungsrecht und damit das Recht des Beklagten zum Besitz im Sinne des § 986 BGB fort.

III. Das angefochtene Urteil konnte danach, soweit darin zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist, keinen Bestand haben. Da es weiterer Sachaufklärung bedarf, war der Rechtsstreit im Umfang der Aufhebung zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Von deren Ergebnis hängt der endgültige Erfolg oder Mißerfolg der Revision ab, so daß der Vorinstanz auch die Entscheidung über die Kosten der Revision vorzubehalten war.

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Dr. Paulusch

Groß