BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 113/04

Verkündet am:
14. Januar 2005
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Januar 2005 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 52. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 15. April 2004 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte war Eigentümerin eines mit einer Reihenhausanlage bebauten Grundstücks in Berlin, das sie durch Vermietung nutzte. Später entschloß sie sich zum Verkauf. Hierzu teilte sie das Grundstück in Hausgrundstücke einerseits und Wege-, Grünflächen- und Parkplatzgrundstücke andererseits. Mit Notarvertrag vom 30. November 1999 verkaufte sie den Klägern eines der Hausgrundstücke, Miteigentumsanteile von jeweils 1/7 an zwei Wege- und Grünflächengrundstücken und einen Miteigentumsanteil von 1/16 an einem der Parkplatzgrundstücke. In § 4 Abs. 3 des Kaufvertrags heißt es hierzu u.a.:

> "... Zu jedem Grundstück der Anlage gehört ein Miteigentumsanteil an dem zugeordneten Parkplatz. Jeder Miteigentumsanteil ist mit dem Nutzungsrecht für mindestens einen Stellplatz verbunden, das die übrigen Mitglieder der Gemeinschaft von der Nutzung des Stellplatzes ausschließt. Das Nutzungsrecht kann nicht gesondert im Grundbuch eingetragen und nur auf einen Miteigentümer der Gemeinschaft ... übertragen werden. ..."

Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 324.700 DM. Nach § 5 Abs. 1 des Kaufvertrags entfielen hiervon 8.000 DM auf "das Nutzungsrecht am Stellplatz 45". Die übrigen Hausgrundstücke und die Miteigentumsanteile an den Wege-, Grünflächen- und Parkplatzgrundstücken verkaufte die Beklagte in entsprechender Weise. Die Kläger bezahlten den Kaufpreis.

Mit der Klage verlangen sie den für das Nutzungsrecht an dem Stellplatz vereinbarten Betrag zuzüglich Zinsen zurück. Sie machen geltend, die Beklagte sei zum Verkauf und zur Übertragung eines Rechts zur alleinigen Nutzung des Stellplatzes nicht in der Lage gewesen. Ein solches Recht habe nicht bestanden, solange die Beklagte alleinige Eigentümerin des Parkplatzgrundstücks gewesen sei. Nach der Übertragung des Grundstücks auf dessen heutige Eigentümer könne ein solches Recht nur durch einen entsprechenden Beschluß der Miteigentümer begründet werden, zu denen die Beklagte nicht mehr gehöre.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat sie abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Klage für nicht begründet. Es meint, die Beklagte hätte sich durch den Kaufvertrag dazu verpflichtet, den Klägern neben einem Miteigentumsanteil an dem Parkplatzgrundstück ein schuldrechtliches Nutzungsrecht an einem der Stellplätze auf diesem Grundstück zu verschaffen. Insoweit handele es sich um den Verkauf eines Rechts gemäß § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. Daß ihnen das verkaufte Recht nicht verschafft worden sei, hätten die Kläger nicht dargetan. Ob die Beklagte zum Zeitpunkt der Rechtsverschaffung Allein- oder Bruchteilseigentümerin des Grundstücks gewesen sei, sei ohne Bedeutung.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

II.

1. Entgegen der Meinung der Revision ist das Berufungsurteil nicht schon deshalb aufzuheben, weil es die im Berufungsverfahren gestellten Anträge nicht wiedergibt. Wie der Bundesgerichtshof bereits mehrfach ausgeführt hat, ist zwar auch nach dem nunmehr geltenden Prozeßrecht eine Aufnahme der Berufungsanträge in das Berufungsurteil nicht entbehrlich. Es genügt aber, wenn aus dem Zusammenhang des Urteils deutlich wird, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt hat (BGHZ 154, 99, 100 f.; BGH, Urt. v. 13. Januar 2004, XI ZR 5/03, WM 2004, 445, 446 m.w.N.). So verhält es sich hier. Aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils ergibt sich eindeu-

tig, daß die Beklagte mit ihrer Berufung die Änderung des amtsgerichtlichen Urteils und die Abweisung der Klage erreichen wollte.

2. Ein Anspruch der Kläger auf Rückzahlung des nach dem Kaufvertrag auf das Nutzungsrecht entfallenden Teilbetrages des Kaufpreises besteht nach dem Vortrag der Kläger nicht. Die Klage ist unschlüssig.

Der Kaufvertrag vom 30. November 1999 verpflichtete die Beklagte, den Klägern Eigentum und Besitz an dem Hausgrundstück, Miteigentum und Mitbesitz an den Wege- und Grünflächengrundstücken, Miteigentum und Mitbesitz an den Zufahrtsflächen des Parkplatzgrundstücks, den Besitz an dem Stellplatz Nr. 45 und das nicht in das Grundbuch einzutragende Recht zu verschaffen, diesen Stellplatz unter Ausschluß der Berechtigung der übrigen Miteigentümer des Parkplatzgrundstücks, mithin aufgrund eines Sondernutzungsrechts, zu benutzen. Diesen Verpflichtungen der Beklagten stand die Verpflichtung der Kläger zur Zahlung des Kaufpreises gegenüber.

Soweit die Kläger geltend machen, die Beklagte habe ihnen das geschuldete Sondernutzungsrecht nicht verschafft und hieraus einen Zahlungsanspruch herleiten, kommen als Anspruchsgrundlage allein §§ 437, 440, 326 Abs. 1 BGB a.F. in Betracht. Ein Fall der Unmöglichkeit liegt nicht vor. Die Erfüllung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums oder eines Rechts an der verkauften Sache setzt weder voraus, daß der Verkäufer Eigentümer der verkauften Sache, vorliegend der verkauften Grundstücke, ist, noch daß er Eigentümer oder Miteigentümer des Grundstücks ist, an welchem er nach dem Kaufvertrag dem Käufer ein Recht zu verschaffen hat. Der Verkäufer kann seine Verpflichtung zur Rechtsverschaffung vielmehr dadurch erfüllen, daß er den Eigentümer oder die Miteigentümer des Grundstücks veranlaßt, das dem Käufer geschuldete Recht für diesen zu begründen. Zur Begründung ei-

nes Sondernutzungsrechts an einer bestimmten Stellplatzfläche bedarf es einer Vereinbarung zwischen den Miteigentümern des Stellplatzgrundstücks oder eines entsprechenden Beschlusses (MünchKomm-BGB/Schmidt, 4. Aufl., §§ 744, 745 Rdn. 15). Die zur Begründung eines Sondernutzungsrechts der Kläger an dem Stellplatz Nr. 45 notwendige Vereinbarung oder der notwendige Beschluß kann jederzeit geschlossen bzw. gefaßt werden. Daß die Beklagte nicht zu den Miteigentümern des Parkplatzgrundstücks gehört bedeutet nicht, daß das Sondernutzungsrecht nicht schon besteht oder nicht noch begründet werden könnte. Der geltend gemachte Anspruch scheitert daher schon daran, daß die Kläger die tatsächlichen Voraussetzungen eines Verzugs der Beklagten mit der Verschaffung des geschuldeten Rechts nicht darlegen und auch nicht vortragen, daß sie der Beklagten vergeblich eine Nachfrist für diese Leistung mit der Androhung gesetzt hätten, die Entgegennahme nach Fristablauf abzulehnen.

Verzug, Nachfristsetzung und Ablehnungsandrohung sind als Voraussetzungen des geltend gemachten Anspruchs auch nicht entbehrlich. Auf die Nachfristsetzung und die Ablehnungsandrohung kann als Voraussetzung eines Schadensersatzanspruches aus § 326 Abs. 1 BGB a.F. zwar verzichtet werden, wenn feststeht, daß der Schuldner die geschuldete Leistung nicht erbringen wird (st. Rechtspr., vgl. BGHZ 50, 160, 166; Senat, Urt. v. 17. Mai 1991, V ZR 92/90, WM 1991, 1809, 1810). Daß es sich so verhält, ist weder hinreichend dargelegt worden noch sonst ersichtlich. Die zur Begründung eines Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz Nr. 45 notwendige Vereinbarung oder ein entsprechender Beschluß der Miteigentümer könnte vielmehr - falls nicht schon geschehen - ohne weiteres herbeigeführt werden. Sie bedürfen keiner besonderen Form. Eine Vereinbarung oder ein einstimmiger Beschluß muß noch nicht einmal ausdrücklich geschlossen bzw. getroffen werden, sondern kann

ohne weiteres durch konkludentes Verhalten zustande kommen (MünchKomm-BGB/Schmidt, aaO, Rdn. 16; ferner BGHZ 140, 63, 71; Erman/Aderhold, BGB, 11. Aufl. § 745 Rdn. 2; Staudinger/Langhein, BGB [2002], § 745 Rdn. 17).

Insoweit spricht vieles dafür, daß dies längst geschehen ist. Die Kläger nutzen den ihnen nach dem Kaufvertrag als Sondernutzungsfläche geschuldeten Stellplatz seit Jahren ohne Beeinträchtigung seitens der übrigen Miteigentümer. Die übrigen Miteigentumsanteile an dem Parkplatzgrundstück sind durch Kaufverträge, die dem Vertrag vom 30. November 1999 entsprechen, von der Beklagten verkauft worden. Auch den übrigen Miteigentümern waren Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen zu verschaffen. Die jahrelange Befolgung der auf die Beklagte zurückgehenden Regelung der Stellplatznutzung legt die Annahme nahe, daß eine entsprechende Einigung unter den Miteigentümern zustande gekommen oder eine entsprechende Regelung beschlossen ist und die Kläger aus diesem Grund von den übrigen Miteigentümern verlangen können, die Benutzung des Stellplatzes Nr. 45 zu unterlassen. Die grundbuchliche Absicherung des vereinbarten Rechts und damit seine Wirkung gegen einen Sonderrechtsnachfolger in das Miteigentum herbeizuführen, § 1010 Abs. 1 BGB, schuldete die Beklagte nach dem Vertrag vom 30. November 1999 nicht.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Stresemann