

5~

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 999 Abs. 2, 996

Hat der Besitzer eines Grundstücks einen Verwendungsersatzanspruch (hier § 996 BGB) durch Vereinbarung mit dem Voreigentümer ausgeschlossen, dann kann er einen solchen Anspruch auch nicht gegen den derzeitigen Eigentümer geltend machen.

BGH, Urt. v. 13. Oktober 1978 - V ZR 147/77 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 147/77

URTEIL

Verkündet am
13. Oktober 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Gertrud B [REDACTED] geb. S [REDACTED],
D [REDACTED] Strasse [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die kaufmännische Angestellte Margit W [REDACTED]
geb. G [REDACTED], D [REDACTED] Strasse [REDACTED], B [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte
und Revisionsbeklagte, .

2. die Hausfrau Daglind Maria B [REDACTED] geb. K [REDACTED],
M [REDACTED] strasse [REDACTED], L [REDACTED],
zur Zeit Via A [REDACTED], P [REDACTED] Italien,

Widerbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 9. März 1977 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der Beklagten u.a. Räumung eines Anwesens.

Der Sohn der Beklagten (Dr. Dr. B. [REDACTED]) war Eigentümer eines Grundstücks in B. [REDACTED] Flur [REDACTED] Flurstück Nr. 85. Darauf wurde im Jahr 1962 an das vorhandene Wohnhaus - nach der Behauptung der Klägerin mit den Mitteln des Sohnes der Beklagten, nach der Behauptung der Beklagten mit ihren Mitteln - ein für die Beklagte bestimmter Anbau errichtet, den diese seither bewohnt. 1965 heiratete Dr. Dr. B. [REDACTED] die Widerbeklagte Maria B. [REDACTED]. Er schenkte ihr u.a. das genannte Grundstück. Aufgrund Kaufvertrages vom 13. Februar 1975 mit Maria B. [REDACTED] (die inzwischen von Dr. Dr. B. [REDACTED] geschieden ist) ist nunmehr die Klägerin Eigentümerin des genannten Grundstücks.



Sie verlangt von der Beklagten Räumung des genannten Anbaus und einer Waschküche in dem auf dem gleichen Grundstück gelegenen Nachbarhaus sowie Entfernung einer im Keller dieses Nachbarhauses von der Beklagten aufgestellten Kühltruhe. Die Beklagte beantragt Klageabweisung und begehrt - widerklagend für den Fall ihrer Verurteilung - von der Klägerin und der Widerbeklagten Maria B. [REDACTED] Zahlung von 94 611,84 DM. Sie macht geltend, daß ihr wegen der für den Anbau gemachten Aufwendungen ein Verwendungsersatzanspruch und damit ein Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 BGB zustehe. Hilfsweise verlangt sie Ersatz der "Baukosten oder des Zeitwerts des errichteten Anbaues", weil die Widerbeklagte verpflichtet gewesen sei, ihr (der Beklagten) ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnrecht im Anbau zu gewähren und die Erfüllung dieser Verpflichtung durch die Veräußerung des Anwesens an die Klägerin unmöglich geworden sei.

Land- und Oberlandesgericht haben der Klage im wesentlichen stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag und ihre Hilfswiderklage weiter. Die Klägerin und die Widerbeklagte beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht bejaht einen Räumungsanspruch der Klägerin nach § 985 BGB. Es verneint ein Recht der Beklagten zum Besitz (§ 986 BGB). In eventuelle Pflichten der Widerbeklagten sei die Klägerin nicht eingetreten,

§ 571 Abs. 1 BGB sei nicht entsprechend anwendbar, eine Haftung der Klägerin nach § 419 BGB scheide aus. Der Beklagten stehe auch kein Anspruch nach § 826 BGB zu, den sie dem Herausgabeverlangen der Klägerin entgegenhalten könne. Diese von der Revision nicht angegriffenen Ausführungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

II.

Zutreffend verneint das Berufungsgericht auch ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten nach § 1000 BGB, denn sie hat keinen Anspruch auf Ersatz von Verwendungen.

Der nach Behauptung der Beklagten mit ihren Mitteln errichtete Anbau ist - was die Revision auch nicht bezweifelt - keine "notwendige" Verwendung. In Betracht kommt daher allenfalls ein Anspruch nach § 996 BGB, sofern der Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus überhaupt als Verwendung im Sinn der genannten Vorschriften verstanden werden kann (vgl. BGHZ 10, 171, 178; 41, 157, 160). Diese Frage kann auf sich beruhen, denn ein Anspruch der Beklagten auf Verwendungsersatz scheidet schon aus anderen Gründen aus.

a) Ein solcher Anspruch bestand schon nicht gegen den Voreigentümer Dr. Dr. B. In tatsächlicher Hinsicht hat das Berufungsgericht dazu festgestellt, daß die Beklagte ihrem Sohn gegenüber auf Ersatz von Verwendungen verzichtete, weil dieser ihr als Gegenleistung für die behaupteten Aufwendungen ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnen in dem Anbau zusagte. Hat ein Besitzer aber

die Verwendungen auf die Sache aufgrund eines mit dem Eigentümer abgeschlossenen Vertrages gemacht, so regeln sich die Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Besitzer grundsätzlich nur nach diesem Vertrag, der der gesetzlichen Regelung der §§ 994 ff BGB vorgeht (RGZ 142, 417, 422; BGHZ 34, 122, 130; BGH, Urt. v.

2. Oktober 1970, V ZR 125/68 = FamRZ 1970, 641, 642; BGB-RGRK 12. Aufl. § 994 Rdn. 16). Die zwischen der Beklagten und ihrem Sohn getroffene Vereinbarung enthielt auch keine Regelungslücke hinsichtlich des Anspruchs auf Ersatz von Verwendungen (sie schloß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts einen solchen Anspruch ausdrücklich aus), die es ausnahmsweise rechtfertigen würde, auf die Sonderbestimmungen der §§ 994 ff BGB zurückzugreifen, um eine sonst eintretende Schlechterstellung des rechtmäßigen Besitzers gegenüber dem unrechtmäßigen zu verhindern (vgl. BGH NJW 1955, 340, 341; FamRZ 1970, 641, 642). Soweit die Revision geltend macht, eine Lücke liege jedenfalls insoweit vor, als der Vertrag den Fall einer vorzeitigen Räumung des Anwesens durch die Beklagte nicht regle, scheitert ihr Angriff schon daran, daß sie keinen entsprechenden Tatsachenvortrag in den Vorinstanzen aufweist.

b) Entgegen der Auffassung der Revision hat sich an dieser Rechtslage durch den Eigentumsübergang auf die Klägerin nichts geändert.

§ 999 Abs. 2 BGB regelt den Ersatzanspruch gegen einen neuen Eigentümer, für Verwendungen, die gemacht worden waren, bevor er das Eigentum erwarb. Diese Vorschrift geht aber nach ihrer Entstehungsgeschichte und ihrem Sinn und Zweck als selbstverständlich davon aus, daß der Besitzer gegen den früheren Eigentümer einen Anspruch auf Verwendungs-

ersatz hatte und dieser nicht - wie hier - durch eine besondere schuldrechtliche Abmachung zwischen Eigentümer und Besitzer ausgeschlossen war. § 999 Abs. 2 BGB wurde erst durch die Zweite Kommission in das Gesetz eingefügt. Nach dem ersten Entwurf sollte sich der Besitzer lediglich an den Eigentümer zur Zeit der Verwendungen halten dürfen (Mugdan, Gesetzesmaterialien zum BGB S. 231/232; Motive der Ersten Kommission S. 416 Buchst 3 b). Im Gegensatz dazu hielt man später die Vorschrift des Absatzes 2 für notwendig, damit es der Eigentümer nicht in der Hand habe, dem Besitzer die reale Sicherheit für den Verwendungsanspruch durch Übertragung auf einen neuen nicht haftenden Eigentümer zu entziehen (Mugdan aaO S. 685; Protokolle der Zweiten Kommission S. 4004). Demgemäß ist § 999 Abs. 2 BGB eine Sonderbestimmung zum Schutz des Verwenders, die lediglich sicherstellen soll, daß im Fall des Eigentumswechsels kein Unterschied zwischen den vor dem Eigentumswechsel und den nachher gemachten Verwendungen besteht (RGZ 71, 424/427), d.h. der neue Eigentümer ist nur so verpflichtet, wie es der alte war (vgl. BGB-RGRK 12. Aufl. § 999 Rdn. 12; Westermann aaO § 33 V 2; Wolff/Raiser aaO § 86 IV), nicht aber hat § 999 Abs. 2 BGB den Sinn, den Besitzer allein durch den Eigentumswechsel besser zu stellen, als er im Verhältnis zum Voreigentümer gestanden hätte. Ist der Anspruch auf Ersatz von Verwendungen lediglich ein persönliches Forderungsrecht gegen den Eigentümer (RGZ aaO) und ist dieses Recht kraft Sondervereinbarung nicht entstanden oder untergegangen, so ändert sich daran durch den Eigentumswechsel nichts. Dies entspricht der Regelung in § 999 Abs. 1 BGB. Beim Besitzwechsel kann der Besitznachfolger für Verwendungen seines Vorgängers nur in demselben Umfang Ersatz verlangen, in dem ihn sein Vorbesitzer fordern könnte.

Dieses über § 999 Abs. 2 BGB gewonnene Ergebnis wird bestätigt durch eine andere Überlegung. Die Vorschriften der §§ 994 ff BGB sind zunächst auf den unrechtmäßigen Eigenbesitzer zugeschnitten. Für den Anspruch eines Fremdbesitzers (wie hier die Beklagte) gilt diese Regelung nur mit den Einschränkungen, die seinem vermeintlichen Besitzrecht entsprechen. Sowohl der wirklich zum Besitz Berechtigte als auch der nur an sein Besitzrecht glaubende Fremdbesitzer sollen nicht besser gestellt werden, als sie nach allgemeinem Recht stünden (BGH, Urt. v. 10. Dezember 1955, VI ZR 44/53 = LM BGB § 994 Nr. 4 und Urt. v. 17. Dezember 1958, V ZR 121/57 = LM BGB § 1001 Nr. 3; Wolff/Raiser aaO § 86 II; Baur, Lehrbuch des Sachenrechts, § 11 C IV Anm. 2; Gürich, JZ 1957, 429, 430; Imlau, MDR 1957, 263). Diese Einschränkung greift sogar ein, wenn der Mangel des Besitzrechts darauf beruht, daß ein mit dem Eigentümer darüber geschlossener Vertrag unwirksam ist (BGH LM BGB § 1001 Nr. 3). Die Beklagte hat darauf abgestellt, die Klägerin sei in die schuldrechtlichen Abmachungen mit ihrem Sohn durch entsprechende Vereinbarung oder kraft Gesetzes (§ 571 Abs. 1 BGB analog) eingetreten; darauf gründe sich ihr Besitzrecht. Wäre dies - entgegen der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichts - richtig, dann könnte die Beklagte gegen die Klägerin nach den Grundsätzen der erwähnten Rechtsprechung auch keinen Verwendungsersatzanspruch geltend machen, sondern müßte die einschränkende Regelung ihres (vermeintlichen) Besitzrechts gegen sich gelten lassen.

Der Revision ist zuzugeben, daß der Anspruch eines unrechtmäßigen Besitzers auf Verwendungsersatz nicht daran scheitert, daß er die Verwendungen zu einer Zeit machte, als noch keine Vindikationslage bestand (BGHZ 34, 122, 131, 132; BGH, Urt. v. 7. Juli 1971, VIII ZR 228/69 = WM 1971, 1268, 1270). Dieser Grundsatz rechtfertigt hier aber keine andere Beurteilung. Ein Verwendungsersatzanspruch der Beklagten war auch gegen den Voreigentümer zunächst nicht unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Vindikationslage ausgeschlossen, sondern in erster Linie deshalb, weil die Beklagte mit ihrem Sohn hinsichtlich des Anspruchs auf Ersatz von Verwendung eine Sonderregelung getroffen hatte. So wird auch die erwähnte Entscheidung des VIII. Zivilsenats nur von der Überlegung getragen, daß ein zum Besitz berechtigter Fremdbesitzer nicht schlechter gestellt werden dürfe, als ein gutgläubiger nicht berechtigter Fremdbesitzer. Wie bereits ausgeführt, trifft aber gerade dies auf den hier vorliegenden Fall nicht zu, denn die Beklagte hätte als berechnete Fremdbesitzerin auch keinen Verwendungsersatzanspruch.

III.

Ohne Erfolg wendet sich die Revision schließlich gegen die Abweisung der hilfsweise erhobenen Widerklage. Insoweit unterstellt das Berufungsgericht eine Verpflichtung der Widerbeklagten dahin, der Beklagten lebenslang und unentgeltlich Wohnung in dem Anbau zu gewähren. Es läßt offen, ob sich die Widerbeklagte durch den Verkauf des Anwesens schadenersatzpflichtig gemacht haben könnte und meint, einen Schaden in Höhe der Baukosten oder des Zeitwerts des

Anbaus habe die Beklagte nicht erlitten. Diese Ausführungen treffen zu. Soweit die Revision darauf abstellt, die Beklagte müsse für den "Besitz" einer entsprechenden Wohnung mindestens wieder diese Baukosten oder den Zeitwert des Anbaus aufwenden, hat schon das Berufungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, daß die Beklagte durch die Veräußerung des Anwesens nicht das Eigentum an dem Anbau verloren habe und deshalb nicht den Substanzwert ersetzt erhalten könne. Der Schaden der Beklagten besteht allenfalls darin, daß ihr in Zukunft (nach Herausgabe des Anwesens an die Klägerin) die Nutzungsmöglichkeit entgeht und sie bestimmte Aufwendungen für die Anmietung einer Ersatzwohnung machen muß. Über einen solchen Schaden ist hier nicht zu entscheiden, weil ihn die Beklagte nicht geltend gemacht hat, worauf bereits das Landgericht hingewiesen hat.

Da das Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

Richter am
Bundesgerichtshof
von der Mühlen
ist verstorben.

Hill

Hagen

Vogt