

15

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 171/85

URTEIL

Verkündet am: 12. November 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Gerd-Jan M [REDACTED],
 2. Gesine M [REDACTED] geb. K [REDACTED],
- beide wohnhaft Haus Nr. [REDACTED], G [REDACTED]

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Berend H [REDACTED], H [REDACTED] Weg [REDACTED], G [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 26. Juni 1985 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Das ursprünglich im Eigentum der "Lebenshilfe für g [REDACTED] B [REDACTED] e.V." in N [REDACTED] (Lebenshilfe) stehende und im Grundbuch von G [REDACTED] Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] eingetragene Grundstück Flur [REDACTED] Flurstück 18/3 Gemarkung G [REDACTED] war mit einem Vorkaufsrecht für den Landwirt A [REDACTED] aus I [REDACTED] belastet.

Mit notariellem Vertrag vom 12. August 1983 verkaufte die Lebenshilfe das Grundstück an Frau W [REDACTED]. In § 3 des Vertrages ist u.a. bestimmt:

"Indessen verpflichtet sich die Käuferin, obigen Grundbesitz alsbald den Eheleuten Landwirt Geert Jan M[REDACTED]" (den Klägern des vorliegenden Rechtsstreits) "... für die Dauer von 20 Jahren kostenlos zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Versprechen sollen die Eheleute M[REDACTED] im Sinne eines echten Vertrages zugunsten Dritter unmittelbar berechtigt sein."

Unter dem 30. August 1983 übte der Landwirt A[REDACTED] das ihm zustehende Vorkaufsrecht aus. Er wurde am 6. Dezember 1983 als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

Durch notariellen Vertrag vom 31. August 1983 verkaufte A[REDACTED] das Grundstück an den Beklagten, und zwar "zu den gleichen Bedingungen und mit allen Rechten und Pflichten, wie er", der Vorkaufsberechtigte, "diesen Grundbesitz von dem Verein Lebenshilfe ... aufgrund des Vorkaufsrechtes erwirbt".

Die Kläger haben zunächst mit der Behauptung, sie seien kurz nach dem 12. August 1983 unmittelbare Besitzer des von der Lebenshilfe an Frau W[REDACTED] verkauften Grundstücks geworden, in erster Linie die Feststellung begehrt, daß der Beklagte nicht im unmittelbaren Besitz des Grundstücks sei. Hilfsweise haben sie Herausgabe des Grundstücks verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung haben die Kläger in erster Linie beantragt, den Beklagten zu verurteilen, ihnen das Grundstück herauszugeben und den tatsächlichen Besitz einzuräumen; hilfsweise haben sie die Feststellung begehrt, daß



sie berechtigt seien, den fraglichen Grundbesitz für die Dauer von 20 Jahren unentgeltlich landwirtschaftlich zu nutzen. Das Rechtsmittel ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgen die Kläger den Hauptanspruch auf Herausgabe des Grundstücks und den Hilfsantrag auf Feststellung ihrer Nutzungsberechtigung weiter.

Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die in der Berufungsinanz geltend gemachten Ansprüche für nicht gerechtfertigt angesehen, weil der Beklagte durch § 3 Abs. 3 des Vertrages vom 12. August 1983 nicht verpflichtet worden sei, den Klägern den Besitz an dem fraglichen Grundstück zu überlassen. Als am Vertrag vom 12. August 1983 Unbeteiligte seien die Kläger nicht Gläubiger des Beklagten geworden. Der Beklagte sei aufgrund des Vertrages vom 31. August 1983 als Rechtsnachfolger des Landwirts A [REDACTED] nur in diejenigen Pflichten und Rechte der Käuferin W [REDACTED] eingetreten, die diese der Lebenshilfe gegenüber gehabt habe. Verpflichtungen aus Erklärungen oder Abmachungen zwischen Frau W [REDACTED] und anderen Personen habe der Beklagte ebensowenig wie sein Rechtsvorgänger A [REDACTED] übernommen.

Auch als möglicherweise aus einem Vertrag zugunsten Dritter Begünstigten stünden den Klägern keine Rechte gegen den Beklagten zu. Aus dem Rechtsverhältnis Lebenshilfe/W [REDACTED]

hätten die Kläger allenfalls von der Lebenshilfe Einräumung des unmittelbaren Besitzes verlangen können. Ein solcher Anspruch scheitere aber daran, daß den Klägern der unmittelbare Besitz in vollem Umfange nicht habe verschafft werden können, weil sie ihn bereits an einigen Teilen der fraglichen Grundstücke hätten. Soweit die Kläger den unmittelbaren Besitz aber noch nicht ganz hätten, könnten ihnen allenfalls aus dem Gesichtspunkt des Unvermögens Schadensersatzansprüche gegen die Lebenshilfe zustehen. Die Lebenshilfe könne nämlich einen etwaigen Besitzverschaffungsanspruch nicht erfüllen, weil sie weder mittelbare noch unmittelbare Besitzerin sei. Endlich könnte der Beklagte auch nicht aus einem Rechtsverhältnis zwischen Frau W [REDACTED] und den Klägern verpflichtet sein, denn insoweit sei er nicht Rechtsnachfolger von Frau W [REDACTED].

II.

Das angefochtene Urteil hält der Überprüfung nicht stand.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann den Klägern gegen den Beklagten ein Recht auf 20jährige unentgeltliche landwirtschaftliche Nutzung des von A [REDACTED] gekauften Grundbesitzes zustehen:

1. Nach dem Vertrag vom 31. August 1983 hat der Beklagte den fraglichen Grundbesitz "zu den gleichen Bedingungen und mit allen Rechten und Pflichten" erworben wie zuvor der Verkäufer A [REDACTED] "aufgrund seines Vorkaufsrechtes". Sollte daher A [REDACTED] aufgrund der Rechtsbeziehungen zwischen ihm und der Lebenshilfe verpflichtet gewesen sein, den Klägern das Grundstück zur Nutzung für 20 Jahre zu überlassen, so wäre diese Verpflichtung nach dem Vertrag vom

31. August 1983 auf den Beklagten "übergegangen". Rechtlich hätte das in der Form der Schuldübernahme gemäß § 415 BGB, die von den Klägern spätestens mit der Klageerhebung genehmigt worden wäre, oder in einem echten Vertrag zugunsten der Kläger zwischen A[REDACTED] und dem Beklagten geschehen können.

Das Berufungsgericht hätte daher zunächst die Vertragsbeziehungen zwischen der Lebenshilfe und A[REDACTED] überprüfen müssen. A[REDACTED] hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nach Abschluß des Kaufvertrages zwischen der Lebenshilfe und Frau W[REDACTED] sein Vorkaufsrecht ausgeübt. Dadurch ist gemäß § 505 Abs. 2 BGB der Kauf zwischen A[REDACTED] und der Lebenshilfe unter den Bedingungen zustande gekommen, welche die Lebenshilfe mit Frau W[REDACTED] vereinbart hatte. In dem Vertrag zwischen der Lebenshilfe und Frau W[REDACTED] hatte sich aber nach dem Wortlaut der Vereinbarung Frau W[REDACTED] als Käuferin verpflichtet, den gekauften Grundbesitz den Klägern für die Dauer von 20 Jahren kostenlos zur Verfügung zu stellen, und zwar sollten die Kläger aus dieser Vereinbarung im Sinne eines echten Vertrages zugunsten Dritter unmittelbar berechtigt sein. Ist diese Vereinbarung wirksam und verpflichtet sie gemäß § 505 Abs. 2 BGB auch den Vorkaufsberechtigten A[REDACTED] so war dieser mit dem Vertragsschluß ebenfalls gehalten, den Klägern das Grundstück zur Nutzung zur Verfügung zu stellen; die Kläger hätten gemäß § 328 Abs. 1 BGB die ihnen zugedachte Leistung selbst fordern können. Die A[REDACTED] obliegende Pflicht hätte der Beklagte aufgrund seines Vertrages mit A[REDACTED] ebenfalls den Klägern gegenüber erfüllen müssen.

Dieser rechtliche Ausgangspunkt der Klage ist vom Berufungsgericht übersehen worden.

Um eine Verpflichtung der Lebenshilfe zur Besitzverschaffung geht es nicht. Es ist daher auch ohne Bedeutung, ob der Beklagte Rechtsnachfolger der Lebenshilfe ist. Entscheidend ist, ob Frau W■■■■ die Besitzübertragung schuldet und ob eine solche Pflicht gemäß § 505 Abs. 2 BGB Inhalt des Kaufvertrages zwischen der Lebenshilfe und A■■■■ geworden ist.

2. Das angefochtene Urteil kann daher mit seiner Begründung nicht aufrechterhalten bleiben. Es stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO), noch ist die Sache nach dem festgestellten Sachverhältnis zur Endentscheidung reif. Es sind vielmehr weitere tatsächliche Prüfungen und Würdigungen erforderlich:

a) Ein Anspruch der Kläger auf Besitzverschaffung an dem fraglichen Grundbesitz wäre nicht entstanden, wenn die Partner des Vertrages entgegen dem Wortlaut übereinstimmend keinen echten Vertrag zugunsten der Kläger schließen wollten. Das Landgericht hat in dieser Richtung Überlegungen angestellt, die von den Klägern mit der Berufung angegriffen worden sind. Das Berufungsgericht hat diese Frage nicht erörtert. Es hat in erster Linie eine - nach dem Vertragswortlaut ohnehin nicht in Betracht kommende - Besitzverschaffungspflicht der Lebenshilfe gegenüber den Klägern geprüft und aus "tatsächlichen" Gründen verneint. Ansprüche aus einem Rechtsverhältnis zwischen den Klägern und Frau W■■■■ hat es mangels Rechtsnachfolge abgelehnt. Es hat die erforderliche Prüfung daher nachzuholen.

b) Ist durch den Vertrag der Lebenshilfe mit Frau W■■■■ ein Anspruch der Kläger auf Überlassung des Grundstücks begründet worden, so bindet diese Vereinbarung den

Vorkaufsberechtigten A [REDACTED] nach § 505 Abs. 2 BGB dann nicht, wenn sie wesensgemäß nicht zum Kaufvertrag gehört und sich in ihm als Fremdkörper darstellt (vgl. BGHZ 77, 359, 362 ff). Auch diese Frage hat das Berufungsgericht nicht erörtert.

c) Sollte sich bei der erneuten Verhandlung ergeben, daß die Kläger einen Anspruch auf eine 20jährige unentgeltliche Nutzung des Grundstücks haben, so könnte die Klage - im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts - nicht deshalb in vollem Umfang abgewiesen werden, weil die Kläger einen Teil des Grundbesitzes bereits als Pächter im Besitz haben. Es käme nur eine Teilabweisung des Hauptantrages in Betracht. Insoweit wäre dann aber über den Hilfsantrag zu entscheiden.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen