

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 888, 284 ff

Auf die Verpflichtung des vormerkungswidrig eingetragenen Eigentümers eines Grundstücks, der Eintragung des Vormerkungsberechtigten als Eigentümer zuzustimmen, sind die Verzugsvorschriften nicht anwendbar.

BGH, Urt. v. 19. Januar 1968 - V ZR 190/64 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR 190/64

URTEIL

Verkündet am
19. Januar 1968
Wüst
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Otto D [REDACTED]
in M [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

gegen

die Firma Willi M [REDACTED] KG
in B [REDACTED] ([REDACTED]), gesetzlich vertreten durch
den persönlich haftenden Gesellschafter Kauf-
mann Willi M [REDACTED] in B [REDACTED] ([REDACTED]),

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 1968
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock,
Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 11. Juni 1964 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Firma B■■■■ B■■■■, die ihren Sitz im britischen Sektor Berlins hat, verkaufte in notarieller Urkunde vom 11. Mai 1951 ihr Grundstück B■■■■straße in M■■■■ an den Kläger und ließ es an diesen auf. Gleichzeitig wurde die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Kläger bewilligt und beantragt. In der Vertragsurkunde wurden weiter die Genehmigungen des nach MRG Nr. 52 eingesetzten Custodian und der Britischen Militärregierung beantragt.

Da diese Genehmigungen nicht erteilt wurden, verkaufte die Firma B■■■■ B■■■■ in notarieller Urkunde vom 28. Mai 1951 das Grundstück an die Beklagte



und ließ es an diese auf. Gleichzeitig wurde die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für die Beklagte bewilligt und beantragt. Auch in dieser Vertragsurkunde wurden weiter die aufgeführten Genehmigungen beantragt.

Nach dem Abschluß des Kaufvertrags vom 28. Mai 1951, der von dem Custodian und der Britischen Militärregierung genehmigt wurde, nahm die Beklagte das Grundstück in Besitz.

Am 13. Juni 1951 wurde die Auflassungsvormerkung für den Kläger und am 22. Juni 1951 diejenige für die Beklagte im Grundbuch eingetragen. Die Beklagte wurde am 16. Juli 1951 als Eigentümerin eingetragen.

Eine Klage der Beklagten gegen den Kläger auf Bewilligung der Löschung der zu dessen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung wurde vom Landgericht mit Urteil vom 21. Juli 1952 abgewiesen. Die Berufung der Beklagten hiergegen wurde vom Oberlandesgericht mit Urteil vom 22. Februar 1954 zurückgewiesen.

Nach Aufhebung der Vermögenskontrolle über die Firma B. B. genehmigte diese in notarieller Urkunde vom 8. Juni 1954 den Kaufvertrag vom 28. Mai 1951 und wiederholte die Auflassung des Grundstücks an die Beklagte.

Auf eine neue Klage der Beklagten wurde der Kläger vom Landgericht mit Urteil vom 3. Dezember 1956 zur Bewilligung der Löschung der für ihn ein-

getragenen Auflassungsvormerkung verurteilt. Das Oberlandesgericht wies die Klage mit Urteil vom 20. Juli 1957 ab. Der Senat verwies die Sache mit Urteil vom 11. März 1959 - V ZR 160/57 - zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurück. Mit Urteil vom 21. Dezember 1959 wies dieses die Klage erneut ab und verurteilte die Beklagte auf die am 26. Mai 1959 erhobene Widerklage, der Eintragung des Klägers als Eigentümer des Grundstücks auf Grund der Auflassung vom 11. Mai 1951 zuzustimmen. Der Senat wies die Revision der Beklagten mit Versäumnisurteil vom 11. September 1960 - V ZR 54/60 - zurück und hielt das Versäumnisurteil mit Urteil vom 21. Dezember 1960 aufrecht.

Am 10. Januar 1961 wurde der Kläger als Eigentümer des Grundstücks eingetragen. Ungefähr seit der gleichen Zeit ist er auch im Besitz des Grundstücks.

Mit Klage vom 8. März 1961 hat der Kläger von der Firma B. B. u.a. die Einwilligung in die Auszahlung des von ihm auf Grund des Vertrags vom 11. Mai 1951 bei dem Notar hinterlegten Kaufpreises in Höhe von 180 000 DM begehrt. Zur Begründung hat er vorgetragen, er rechne gegen die Kaufpreisforderung auf mit einem Anspruch auf Ersatz des ihm durch die späte Eigentumserlangung entstandenen, den Betrag von 180 000 DM weit übersteigenden Schadens aus positiver Vertragsverletzung und Verzug. Die Klage blieb in allen Instanzen ohne Erfolg. Der Senat hat mit Urteil vom 7. Oktober 1964 - V ZR 107/62 - die ein Verschulden der Firma B. B. verneinende Auf-

fassung des Berufungsgerichts mit folgender Begründung als rechtsirrtumsfrei erklärt: Das zweite Berufungsurteil in dem zweiten Rechtsstreit der Beklagten gegen den Kläger sei erst mit dem zweiten Revisionsurteil vom 21. Dezember 1960 und damit erst kurz vor der am 10. Januar 1961 erfolgten Eigentumseintragung des Klägers rechtskräftig geworden; der Firma B. B. sei demnach nichts anderes übrig geblieben, als den Ausgang des gerichtlichen Verfahrens abzuwarten, in das sie selbst nicht habe eingreifen können.

In dem jetzigen Verfahren macht der Kläger gegen die Beklagte den Schaden geltend, der ihm dadurch entstanden sei, daß er nach dem Erlaß des ersten Revisionsurteils vom 11. März 1959 noch 22 Monate lang, nämlich bis zu seiner Eintragung als Eigentümer am 10. Januar 1961 an dem Wiederaufbau und der Nutzung des Grundstücks verhindert gewesen sei. Er hat von der Beklagten vor dem Landgericht einen Schadensersatz in Höhe von 1 180 900 DM und vor dem Oberlandesgericht einen solchen in Höhe von 900 000 DM begehrt.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 900 000 DM nebst 8 % Zinsen seit Klagezustellung weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Der Kläger hat den geltend gemachten Schadensersatzanspruch auf Verletzung des Besitzes und seiner Auflassungsanwartschaft, auf das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987 ff BGB) sowie auf die Behauptung gestützt, die Beklagte sei mit ihrer Verpflichtung, seiner Eintragung als Eigentümer zuzustimmen, in Verzug geraten und habe ihm dadurch einen Schaden zugefügt (§§ 888, 286 BGB). Eine falsche Beurteilung der Rechtslage durch die Beklagte hat der Kläger höchstens bis zum ersten Revisionsurteil vom 11. März 1959 für entschuldbar gehalten.

Das Berufungsgericht hat keinen dieser Klagegründe als gegeben erachtet. Soweit die Klage auf die Verpflichtung der Beklagten aus § 888 BGB gestützt ist, ist das Berufungsgericht in erster Linie der Auffassung, daß hierauf die Verzugsvorschriften nicht angewendet werden könnten. In einer Hilfsbegründung führt das Berufungsgericht aus, die Beklagte hätte mit Rücksicht darauf, daß sie, wenn auch noch nicht rechtskräftig, bereits durch das Urteil des Berufungsgerichts vom 21. Dezember 1959 zur Zustimmung nach § 888 BGB verurteilt worden sei, höchstens in der Zeit zwischen der Erhebung der Widerklage am 26. Mai 1959 und diesem Urteil mit ihrer Zustimmungserklärung in Verzug sein können; diesen Verzug hätte sie aber nicht zu vertreten gehabt, weil unter den Parteien die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags zwischen der Firma B [REDACTED] und dem Kläger vom 11. Mai 1951 jahrelang um-

stritten gewesen sei, die schwierige Rechtsfrage, ob die zugunsten des Klägers eingetragene Auflassungsvormerkung zu Recht bestanden habe, von den damit befaßten Gerichten im Verlauf der verschiedenen Prozesse verschieden beurteilt worden sei und die Beklagte erst sehr spät, nämlich erst durch die Erhebung der Widerklage am 26. Mai 1959, gemahnt worden sei und sie daher das Urteil vom 21. Dezember 1959 habe abwarten können, ohne sich einem Schuldvorwurf aussetzen.

2. Die Revision greift lediglich die Verneinung eines zum Schadensersatz verpflichteten Verzugs der Beklagten mit der Abgabe der ihr nach § 888 BGB obliegenden Zustimmungserklärung, insoweit aber sowohl die Haupt- als auch die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts an.

Gegenüber der Hauptbegründung meint sie, es sei anerkannt, daß bei vermögensrechtlichen Ansprüchen aus dem Sachenrecht die Grundsätze des Schuldrechts anzuwenden seien, wenn die jeweiligen, vor allem personenrechtlichen Besonderheiten gewahrt würden.

Dem kann jedenfalls für die hier zu entscheidende Rechtsfrage, ob der Erwerber eines mit einer Auflassungsvormerkung belasteten Grundstücks mit der ihm nach § 888 BGB obliegenden Verpflichtung zur Zustimmung mit der Schadensersatzfolge des § 286 BGB in Verzug geraten kann, nicht gefolgt werden.

Soweit sich die Revision in diesem Zusammenhang auf die Vorschrift des § 990 Abs. 2 BGB beruft und

meint, diese Vorschrift setze die Anwendung der Vorzugsvorschriften voraus, ist ihr entgegenzuhalten, daß die das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer regelnden Vorschriften der §§ 987 ff BGB Nebenfolgen des Herausgabeanspruchs nach § 985 BGB sind und deshalb ohne weiteres ausscheiden, falls zur Zeit des Vorliegens ihrer Voraussetzungen ein Herausgabeanspruch nach § 985 BGB nicht besteht (Staudinger, BGB 11. Aufl. Vorbem. 1 vor § 987). Das ist aber hier der Fall, da der Kläger erst mit seiner Eintragung in das Grundbuch am 10. Januar 1961 Eigentümer des Grundstücks geworden ist und somit während der Zeit, für die er von der Beklagten Schadensersatz begehrt, noch gar nicht Eigentümer war. Gerade aus diesem Grund hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum auch die Vorschriften der §§ 987 ff BGB als Grundlage des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs ausgeschieden.

Es bleibt allerdings noch zu prüfen, ob in der Vorschrift des § 990 Abs. 2 BGB, nach der eine weitergehende, also eine über die in § 990 Abs. 1 BGB niedergelegte Haftung hinausgehende Haftung des bösgläubigen Besitzers unberührt bleibt, nicht ein allgemeiner Rechtsgedanke dahin zum Ausdruck kommt, daß jedenfalls die Vorzugsvorschriften des Schuldrechts auch auf dem Gebiet des Sachenrechts anwendbar sind.

Mit der Frage der Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des Schuldrechts auf dem Gebiet des Sachenrechts haben sich bereits die Motive zu dem

Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches befaßt. Es heißt dort, daß diese Vorschriften nicht nur für die sachenrechtlichen Verhältnissen entspringenden Obligationen, sondern auch dann gelten sollen, wenn es sich um dingliche Ansprüche handle, die sich gegen eine bestimmte Person richteten und von dieser eine Leistung verlangten. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß Ansprüche dieser Art einen obligationsähnlichen Charakter hätten (Mot. II 4 und III 398). Die Aufnahme einer Bestimmung über eine entsprechende Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des Obligationenrechtes wurde jedoch mit der Begründung nicht für angemessen erachtet, daß es sich "mehr um eine der weiteren Prüfung und Begrenzung durch die Wissenschaft zu überlassende Rechtswahrheit als um einen positiven Rechtssatz" handle (Mot. III 399).

In Übereinstimmung hiermit wird auch im Schrifttum grundsätzlich die Anwendung der allgemeinen Vorschriften des Schuldrechts auf dem Gebiet des Sachenrechts bejaht (Staudinger aaO Einleitung vor § 241 Anm. R 83). Dieser Grundsatz wird jedoch in verschiedenster Weise, insbesondere dahin eingeschränkt, daß die Anwendung mit Vorsicht zu erfolgen habe (Palandt, BGB 27. Aufl. Einleitung vor § 241 Anm. 6; Enneccerus/Lehmann, Schuldrecht 15. Bearb. § 1 II 2 S. 4), daß die jeweiligen Besonderheiten gewahrt werden müßten (Palandt aaO), daß die schuldrechtlichen Vorschriften nur nach Einzelprüfung von Gesetzeszweck und Interessenlage, wenn nicht unmittelbar, so doch entsprechend anzuwenden seien (Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. Vorbem. 13 vor § 241), und daß der Grundsatz

nur dann gelte, wenn sich nicht aus der Natur des dinglichen Anspruchs und den mit Rücksicht hierauf gegebenen besonderen Vorschriften eine Abweichung ergebe (BGB-RGRK 11. Aufl. Vorbem. 2 vor § 241), wenn das Sachenrecht das betreffende Rechtsverhältnis nicht erschöpfend regle und die Anwendung der allgemeinen Vorschriften des Schuldrechts nicht mit der Natur dieses Rechtsverhältnisses unvereinbar sei (Planck, Sachenrecht 5. Aufl. Vorbem. I 5 a vor § 854) oder wenn diese Anwendung nicht durch Sonderbestimmungen oder die Eigenart der sachenrechtlichen Beziehungen ausgeschlossen sei (Baur, Lehrbuch des Sachenrechts 3. Aufl. § 5 II 2 S. 33).

Der Senat hat keinen Anlaß, zu diesen Ansichten im einzelnen Stellung zu nehmen und zu entscheiden, welcher Ansicht der Vorzug zu geben ist. Die Ansichten laufen alle darauf hinaus, daß für jeden Anspruch auf dem Gebiet des Sachenrechts gesondert zu prüfen ist, ob Vorschriften des allgemeinen Teils des Schuldrechts auf ihn angewendet werden können. Diese Prüfung ergibt hier, daß nach Zweck und Inhalt der Vorschrift des § 888 BGB auf die in ihr enthaltene Zustimmungserklärung jede der aufgeführten Einschränkungen der Anwendung der allgemeinen Vorschriften zutrifft und die Beklagte deshalb mit der ihr obliegenden Zustimmungserklärung nicht in Verzug im Sinne der §§ 284 ff BGB kommen konnte.

Bei der Feststellung des Zweckes und des Inhalts der Vorschrift des § 888 BGB ist davon aus-

zugehen, daß die Vormerkung, soweit sie hier in Betracht kommt, nur der Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines Rechts an einem Grundstück dient und die daraus sich ergebende dingliche Gebundenheit des Grundstücks (vgl. Urteil des Senats vom 1. Oktober 1958 - V ZR 26/57 = BGHZ 28, 182, 185/186) sich darin erschöpft, daß jede nach der Eintragung der Vormerkung getroffene Verfügung insoweit unwirksam ist, als sie den gesicherten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde (§ 883 Anm. 1 und 2 BGB). An dem gesicherten Anspruch selbst wird dadurch jedoch nichts geändert. Zu dessen Erfüllung bleibt nach wie vor allein der Schuldner verpflichtet (BGB-RGRK aaO § 888 Anm. 3; Palandt aaO § 888 Anm. 3). Der Vormerkungsberechtigte kann deshalb nach allgemeinen Grundsätzen von diesem auch die Beseitigung der seinen vorgemerkten Anspruch beeinträchtigenden Verfügung verlangen (Planck aaO § 888 Anm. I 2; Staudinger aaO § 888 Anm. 4). Da hierzu aber die formellrechtliche Zustimmung des vormerkungswidrig eingetragenen Dritten erforderlich ist, wurde dem Vormerkungsberechtigten durch die Vorschrift des § 888 BGB die Möglichkeit gegeben, unmittelbar von diesem die Zustimmung zu seiner Eintragung zu verlangen. Damit ist jedoch die Bedeutung dieser Vorschrift erschöpft (Soergel/Siebert aaO § 888 Anm. 3; Staudinger aaO § 888 Anm. 4). Der in § 888 BGB normierte Zustimmungsanspruch wird deshalb mit Recht als unselbstständiger Hilfsanspruch bezeichnet, dem nur verfahrensrechtliche Bedeutung zukomme (Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. § 84 IV 4 c S. 424; Staudinger aaO § 888 Anm. 4 b). Ist dies aber der Fall, dann

ist es aus jedem der Gesichtspunkte, die für die Einschränkung der Anwendung der allgemeinen Vorschriften des Schuldrechts auf sachenrechtliche Ansprüche in Betracht kommen, gerechtfertigt, die Verzugsvorschriften des Schuldrechts (§§ 284 ff BGB) auf den in § 888 normierten Zustimmungsanspruch des Vormerkungsberechtigten nicht anzuwenden. Auch die Interessenlage gebietet dies nicht, weil der Vormerkungsberechtigte, falls die allgemeinen Voraussetzungen hierfür gegeben sind, sich wegen jeder Verzögerung der Erfüllung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs an seinen Schuldner halten kann.

Damit entfällt schon aus den aufgeführten Gründen ein Schadensersatzanspruch des Klägers gegen die Beklagte aus § 286 BGB, so daß es auf die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts und die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision nicht mehr ankommt.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Piepenbrock	Dr. Freitag	Mattern
	Hill	Offterdinger