BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 197/07

Verkündet am:
23. Januar 2009
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 1041, 1050

Die aus § 1041 Satz 1 und 2 BGB folgenden Erhaltungspflichten des Nießbrauchers werden durch die Vorschrift des § 1050 BGB nicht eingeschränkt.

BGH, Urteil vom 23. Januar 2009 - V ZR 197/07 - OLG Karlsruhe
LG Mannheim

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 16. November 2007 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Vater der Klägerin übertrug dieser durch notariellen Vertrag vom 8. April 1971 das Eigentum an einem Gewerbegrundstück. Gleichzeitig räumte er seiner Ehefrau, der Beklagten, ein lebenslanges Nießbrauchrecht an dem Grundstück ein. In Ziffer 6 des Vertrages heißt es:

> "Abweichend von § 1050 BGB wird vereinbart, daß die Nießbraucherin auch die Veränderung und Verschlechterung des belasteten Grundbesitzes zu vertreten hat. Sie ist berechtigt, hieran sämtliche Reparaturen und sonstige bauliche Änderungen vorzunehmen und die steuerliche Absetzung für Abnutzung geltend zu machen."

2 In den Jahren 2001 bis 2005 wandte die Beklagte 71.020,16 € für die Sanierung bzw. Instandhaltung der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude auf. Mit der in der Revisionsinstanz allein noch maßgeblichen Widerklage verlangt sie von der Klägerin, ihr diese Kosten zu erstatten.

3 Das Landgericht hat die Widerklage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Widerklageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht meint, die Beklagte könne von der Klägerin keinen Aufwendungsersatz für die vorgenommenen Reparaturen verlangen. Die Auslegung von Ziffer 6 der notariellen Vereinbarung ergebe, dass die Beklagte auch die Kosten außergewöhnlicher Verwendungen auf die Gebäude zu tragen habe. Die Umkehrung des Regelungsgehalts des § 1050 BGB führe zwangsläufig zu einer grundlegenden Veränderung der Haftungsverteilung zwischen Eigentümer und Nießbraucher. Aus der gewollten umfassenden und unbeschränkten Haftung der Beklagten für alle Veränderungen und Verschlechterungen der Sache folge, dass sie alle erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen müsse. Die in § 1041 BGB vorgesehene Beschränkung ihrer Unterhaltungspflicht auf gewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen sei damit hinfällig.

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

II.

5 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand. Das Berufungsgericht nimmt ohne Rechtsfehler an, dass die Beklagte ihre Aufwendungen für die Gebäudereparaturen, unabhängig davon, ob es sich dabei um gewöhnliche oder außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen handelt, nicht nach den §§ 1049 Abs. 1, 683, 684 BGB ersetzt verlangen kann.

6 1. Grundsätzlich hat der Nießbraucher die belastete Sache zwar nur in ihrem wirtschaftlichen Bestand, nicht aber in ihrem Kapitalwert zu erhalten (§ 1041 Satz 1 BGB). Ausbesserungen und Erneuerungen obliegen ihm nur insoweit, als sie zu der gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören (§ 1041 Satz 2 BGB). Hierzu zählen Erhaltungsmaßnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung regelmäßig, und zwar wiederkehrend innerhalb kürzerer Zeitabstände zu erwarten sind (Senat, Urt. v. 6. Juni 2003, V ZR 392/02, NJW-RR 2003, 1290, 1291; MünchKomm-BGB/Pohlmann, 4. Aufl., § 1041 Rdn. 4; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1041 Rdn. 3). Darunter fallen insbesondere die normalen Verschleißreparaturen, während etwa die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung eines Hauses als außergewöhnliche Maßnahme den Nießbraucher nicht belasten kann (vgl. Senat, Urt. v. 6. Juni 2003, V ZR 392/02, aaO, S. 1292; BGH, Urt. v. 7. Juli 1993, IV ZR 90/92, NJW 1993, 3198, 3199; Urt. v. 13. Juli 2005, VIII ZR 311/04, NJW-RR 2005, 1321, 1322).

7 2. Etwas anderes gilt indessen, wenn es dem Nießbraucher in Abweichung von der Regelung in § 1041 Satz 2 BGB obliegt, auch außergewöhnliche Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. In diesem Fall kann er seine Aufwendungen nicht nach § 1049 Abs. 1 BGB ersetzt verlangen (vgl. Staudinger/Frank, BGB [2002], § 1049 Rdn. 1; Palandt/Bassenge, BGB, 68. Aufl., § 1049 Rdn. 1).

8 Ein solcher Fall liegt hier nach der Auslegung von Ziffer 6 des notariellen Übergabevertrages durch das Berufungsgericht vor, wonach die Parteien der Beklagten durch die abweichende Vereinbarung zu § 1050 BGB sämtliche Erhaltungspflichten bezüglich des Grundstücks und der darauf befindlichen Gebäude auferlegt haben. Diese Auslegung ist in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich dahin, ob der Tatrichter die gesetzlichen oder allgemein anerkannten Auslegungsgrundsätze, die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet und die der Auslegung zugrunde gelegten Tatsachen ohne Verfahrensfehler ermittelt hat (st. Rspr., vgl. BGHZ 150, 32, 37; 137, 69, 72; 131, 136, 138). Solche Fehler sind dem Berufungsgericht nicht unterlaufen.

9 a) Entgegen der Auffassung der Revision liegt der Auslegung kein unzutreffendes Verständnis des Verhältnisses der in § 1050 BGB und § 1041 BGB enthaltenen Regelungen zugrunde. Das wäre allerdings anders zu beurteilen, wenn die Annahme der Revision zuträfe, die Vorschrift des § 1050 BGB beschränke die Pflichten des Nießbrauchers aus § 1041 BGB. In diesem Fall hätte die Veränderung des Regelungsgehalts von § 1050 BGB im Zweifel nicht zu einer Erweiterung der in § 1041 enthaltenen Verpflichtungen der Beklagten geführt. Vielmehr hätte das Berufungsgericht dann erwägen müssen, ob sich die Bedeutung der Vereinbarung in Ziff. 6 des Übergabevertrages darin erschöpfen sollte, der Beklagten die Möglichkeit zu nehmen, die von ihr nach § 1041 BGB zu tragenden gewöhnlichen Erhaltungsmaßnahmen unter Berufung auf eine ordnungsgemäße Ausübung des Nießbrauchs auf die Klägerin als Eigentümerin abzuwälzen. Der Ausgangspunkt dieser Überlegung der Revision, wonach § 1050 BGB die Verpflichtungen aus § 1041 BGB einschränkt, ist indessen unzutreffend.

10 aa) Allerdings werden zu dem Verhältnis der Regelungen in § 1050 und § 1041 BGB unterschiedliche Auffassungen vertreten.

11 (1) Teilweise wird angenommen, § 1050 BGB begrenze die in § 1041 BGB geregelte Erhaltungspflicht. Der Nießbraucher müsse die zur gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehörenden Ausbesserungen und Erneuerungen nach § 1041 BGB nicht vornehmen, soweit die Verschlechterung der Sache auf dem ordnungsgemäßen Gebrauch beruhe (OLG Karlsruhe Rpfleger 2005, 686, 688; Soergel/Stürner, aaO, § 1041 Rdn. 1; § 1050 Rdn. 1; RGRK/Rothe, BGB, 12. Aufl., § 1041 Rdn. 1). Dies gelte jedenfalls für die Erhaltungspflicht nach § 1041 Satz 1 BGB (Palandt/Bassenge, BGB, 68. Aufl., § 1050 Rdn. 1; wohl auch NK-BGB/Lemke, 2. Aufl., § 1041 Rdn. 4; § 1050 Rdn. 2).

12 (2) Nach anderer Auffassung bleiben die Pflichten des Nießbrauchers aus § 1041 BGB durch die Regelung in § 1050 BGB unberührt (OLG Zweibrücken OLGZ 1984, 460, 461; Staudinger/Frank, BGB [2002], § 1041 Rdn. 2; § 1050 Rdn. 2; MünchKomm-BGB/Pohlmann, 4. Aufl., § 1041 Rdn. 3; § 1050 Rdn. 1 f.; Bamberger/Roth/Wegmann, BGB, 2. Aufl., § 1050 Rdn. 3; PWW/Eickmann, BGB, 3. Aufl., § 1050 Rdn. 2; juris-PK/Lenders, 3. Aufl., § 1050 Rdn. 3; vgl. auch Schön, Der Nießbrauch an Sachen, S. 83). Die Beschränkung der Haftung des Nießbrauchers nach § 1050 BGB betreffe nur Veränderungen und Verschlechterungen der Sache, die nicht nach § 1041 BGB beseitigt werden müssten. § 1041 BGB schränke deshalb die Regelung des § 1050 BGB ein und nicht umgekehrt (MünchKomm-BGB/Pohlmann, aaO).

13 bb) Die zuletzt genannte Auffassung ist zutreffend. Die Vorschrift des § 1050 BGB trifft keine eigenständige Regelung zu den Instandhaltungspflichten des Nießbrauchers, sondern belastet den Eigentümer neben dem Risiko einer zufälligen Beschädigung oder Zerstörung der Sache mit deren im Lauf der Zeit allmählich eintretenden Kapitalminderung. Hierbei handelt es sich lediglich um die Klarstellung, dass den Nießbraucher keine Kapitalerhaltungspflicht trifft, er also nicht für Verschlechterungen der Sache haftet, die trotz Durchführung

der gesetzlich geschuldeten Erhaltungsmaßnahmen eintreten (vgl. Staudinger/Frank, BGB [2002], § 1050 Rdn. 1; Schön, Der Nießbrauch an Sachen, S. 83 u. 111).

14 Dieser Regelungsgehalt wird aus der Entstehungsgeschichte der Norm deutlich. In dem ersten Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs stand die Vorläuferregelung in § 1007 E-BGB noch im Zusammenhang mit den Pflichten des Nießbrauchers bei Beendigung des Nießbrauchs. Sie bestimmte, dass die belastete Sache in dem Zustand zurückzugewähren war, in welchem sie sich bei Begründung des Nießbrauchs befand, schränkte diese Verpflichtung im zweiten Halbsatz aber dahin ein, dass der Nießbraucher nicht wegen Veränderungen und Verschlechterungen hafte, welche durch die ordnungsgemäße Ausübung des Nießbrauchs, durch Alter oder durch einen anderen von ihm nicht zu vertretenden Umstand entstanden seien (vgl. Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band III, S. XLIX, sowie MünchKomm-BGB/Pohlmann, 4. Aufl., § 1050 Rdn. 1). Die Vorschrift bezweckte nur die Klarstellung, dass der Nießbraucher nicht zum Ausgleich des Wertverlusts verpflichtet ist, der auf dem normalen Alterungs- und Abnutzungsprozess beruht (vgl. Motive zu dem Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuches, Band III, S. 520 sowie S. 504 u. 510). Eine Einschränkung der in anderen Vorschriften niedergelegten Pflicht des Nießbrauchers, während seiner Besitzzeit für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen, war damit nicht verbunden. Die späteren Änderungen des Wortlauts haben hieran in der Sache nichts geändert; ihnen ist, auch soweit es die Erwähnung der durch das Alter der Sache eingetretenen Verschlechterungen betrifft, nur redaktionelle Bedeutung beizumessen (vgl. Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuches, Band III, S. 401; sowie Planck/Brodmann, BGB, 5. Aufl., § 1050 Anm. 1 a.E.).

15 Dieser systematische Zusammenhang gilt auch für das Verhältnis von § 1050 zu § 1041 BGB. Zu den grundlegenden Pflichten des Nießbrauchers gehört das in § 1036 Abs. 2 BGB und § 1041 Satz 1 BGB enthaltene Gebot, die belastete Sache ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in einem Zustand zu erhalten, dass sie gemäß ihrer bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung genutzt werden kann (vgl. KG DNotZ 2006, 470, 472; MünchKomm-BGB/Pohlmann, 4. Aufl. § 1036 Rdn. 17; Staudinger/Frank, BGB [2002], § 1036 Rdn. 12 ff.; NK-BGB/Lemke, § 1036 Rdn. 20 ff.). Dieser Wesenskern des Nießbrauchs würde indessen ausgehöhlt, wenn § 1050 BGB als Einschränkung der Verpflichtung des Nießbrauchers anzusehen wäre, die Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten. Der Nießbraucher könnte von der Durchführung laufend anfallender gewöhnlicher Erhaltungsmaßnahmen dann nämlich häufig mit der Begründung absehen, der Instandhaltungsbedarf sei auf die gewöhnliche Abnutzung der belasteten Sache und damit auf die ordnungsgemäße Ausübung des Nießbrauchs zurückzuführen. Damit wäre die Pflicht des Nießbrauchers zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache in ihr Gegenteil verkehrt. Dass nicht dies, sondern ein Vorrang der Erhaltungspflicht des Nießbrauchers der Intention des Gesetzes entspricht, wird durch den in § 1050 BGB enthaltenen Verweis auf die ordnungsgemäße Ausübung des Nießbrauchs deutlich; zu dieser gehört die Erfüllung der sich aus §§ 1036 Satz 2, 1041 BGB ergebenden Pflichten (so auch MünchKomm-BGB/Pohlmann, aaO, § 1051 Rdn. 2). Soweit nach diesen Vorschriften Erhaltungsmaßnahmen geschuldet sind, kann sich der Nießbraucher deshalb nicht darauf berufen, dass das Reparaturbedürfnis durch die ordnungsgemäße Ausübung des Nießbrauchs eingetreten ist. § 1050 BGB betrifft vielmehr nur Veränderungen und Verschlechterungen der Sache, die trotz laufender Unterhaltung der Sache eintreten und stellt klar, dass diese dem Eigentümer zur Last fallen (Staudinger/Frank, aaO, § 1050 Rdn. 1 u. 2; Planck/Brodmann, BGB, 5. Aufl., § 1041 Anm. 1).

16 b) Rechtlich nicht zu beanstanden ist ferner die Annahme des Berufungsgerichts, mit der Umkehrung des Regelungsgehalts von § 1050 BGB sei die Verpflichtung der Beklagten verbunden, abweichend von § 1041 Satz 2 BGB auch die Kosten von ihr durchgeführter außergewöhnlicher Unterhaltungsmaßnahmen des Grundstücks zu tragen.

17 aa) Hat der Nießbraucher in Abweichung von § 1050 BGB für die allgemeine Entwertung der Sache einzustehen, die auch bei ordnungsgemäßer laufender Unterhaltung infolge von Abnutzung und Alter eintritt, ist er zur Erhaltung des vollen Kapitalwerts der Sache verpflichtet. Damit obliegen ihm zwangsläufig auch die außergewöhnlichen Erhaltungsmaßnahmen. Denn sie dienen dazu, den altersbedingten Wertverlust durch grundlegende Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen auszugleichen. Wird beispielsweise die vollständige Neueindeckung eines Hauses notwendig, weil das Dach im Laufe der Jahrzehnte marode geworden ist, handelt es sich um eine durch das Alter der belasteten Sache bedingte Maßnahme. Da der Nießbraucher für eine solche Verschlechterung der Sache nach § 1050 BGB nicht einzustehen hat, muss er nach dem Gesetz (§ 1041 Satz 2 BGB) auch die Kosten für die Dacheindeckung nicht übernehmen (vgl. Senat, Urt. v. 6. Juni 2003, V ZR 392/02, NJW-RR 2003, 1290, 1292). Hat er dagegen auch für die allgemeine Verschlechterung der Sache einzustehen, muss er das durch Zeitablauf abgenutzte Dach erneuern, um den eingetretenen Wertverlust der Sache auszugleichen und so ihren Kapitalwert zu erhalten.

18 bb) Entgegen der Auffassung der Revision waren die Parteien rechtlich nicht gehindert, eine von § 1050 BGB abweichende Regelung zu treffen. Zwar wird angenommen, dass die Vorschrift nicht mit dinglicher Wirkung abdingbar ist (vgl. BayObLG DNotZ 1986, 151, 153 f.; MünchKomm-BGB/Pohlmann, aaO, § 1050 Rdn. 3; Palandt/Bassenge, BGB, 68. Aufl., § 1050 Rdn. 1; Schö-

ner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rdn. 1375; Schön, Der Nießbrauch an Sachen S. 281). Etwas anderes gilt aber für eine nur schuldrechtlich wirkende Vereinbarung, wie sie zwischen den Parteien in dem Vertrag vom April 1971 getroffen worden ist. In dem der Nießbrauchsbestellung zugrunde liegenden Kausalverhältnis können dem Nießbraucher besondere, von dem Wesen des Nießbrauchs abweichende schuldrechtliche Verpflichtungen auferlegt werden (vgl. Staudinger-Frank, BGB [2002], Vorbem. zu §§ 1030 Rdn. 18; Schön, aaO, S. 345).

19 cc) Nach dieser schuldrechtlichen Vereinbarung richtet sich auch, ob der Nießbraucher notwendige außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen bereits während der Dauer des Nießbrauchs durchzuführen hat, oder ob er den während seiner Besitzzeit eingetretenen Wertverlust der Sache erst bei Beendigung des Nießbrauchs ausgleichen muss. Vorliegend legt die Regelung in Ziffer 6 des Übergabevertrages, nach der die Nießbraucherin berechtigt sein soll, sämtliche Reparaturen und sonstige bauliche Änderungen an der belasteten Sache vorzunehmen, nahe, dass es ihrer Entscheidung überlassen ist, ob und ggf. welche außergewöhnlichen Erhaltungsmaßnahmen sie während ihrer Besitzzeit durchführt. Einer abschließenden Entscheidung bedarf die Frage indessen nicht, weil die Parteien nur um die Kosten für von der Beklagten bereits durchgeführte Maßnahmen streiten. Solche fallen ihr, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, in jedem Fall zur Last.

20 c) Die Auslegung der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung durch das Berufungsgericht verstößt schließlich nicht gegen den zu den allgemein anerkannten Auslegungsregeln zählenden Grundsatz einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung (vgl. BGHZ 131, 136, 138).

21 Dass die Beklagte während ihrer Besitzzeit die zum Erhalt des Kapitalwerts des Grundstücks notwendigen finanziellen Lasten vollständig tragen soll, während die Klägerin von allen diesbezüglichen Belastungen befreit ist, steht mit dem erkennbaren Zweck der Vereinbarung vom 8. April 1971 in Einklang. Danach wurde das Grundstück der Klägerin im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unentgeltlich übertragen, während seine Nutzungen zu Lebzeiten der Beklagten nur dieser zugute kommen sollten. Dass die Klägerin während dieses Zeitraums von jeglichen Belastungen des Grundbesitzes befreit sein soll, wird vor allem aus der Vereinbarung deutlich, wonach die Beklagte berechtigt ist, die Kosten für die steuerliche Absetzung für Abnutzung geltend zu machen. Diese Abschreibungsmöglichkeit stand nämlich auch schon im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nur dem wirtschaftlichen Eigentümer zu, also demjenigen, der unter völligem Ausschluss des Eigentümers im Rechtssinne die mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen und Lasten einschließlich des allgemeinen Wertverzehrs trägt (vgl. BFH BB 1972, 345; 1974, 634, 635; vgl. auch Bamberger/Roth/Wegmann, BGB, 2. Aufl., § 1041 Rdn. 2). Die Regelung ist auch interessengerecht, da die Klägerin zu Lebzeiten der Beklagten weder von den Nutzungen des Grundstücks noch von dem Nießbrauchsrecht der Beklagten profitiert.

22 d) Anders als die Revision meint, spricht der Umstand, dass der Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht dokumentiert worden ist, nicht denknotwendig gegen die Verpflichtung der Beklagten zum Erhalt des Kapitalwerts der Sache. Abgesehen davon, dass es beiden Parteien freistand, den Zustand der Sache durch einen Sachverständigen feststellen zu lassen (§ 1034 BGB), ist es ohne weiteres denkbar, dass eine Auseinandersetzung über den genauen Zustand, in dem das Grundstück nach dem Tod der Beklagten von deren Erben zurückzugeben ist, von den familiär verbundenen Beteiligten als unwahrscheinlich angesehen und eine Dokumentation des Zu-

standes bei Vertragsschluss deshalb für entbehrlich erachtet wurde. Hinzukommt, dass sich die unterlassene Feststellung nicht zu Lasten der Nießbraucherin, sondern allenfalls nachteilig für die Klägerin auswirkt, da sie nach Ende des Nießbrauchs gegebenenfalls beweisen muss, dass die Beklagte ihre Kapitalerhaltungspflicht verletzt und deshalb Schadensersatz zu leisten hat (vgl. MünchKomm-BGB/Pohlmann, aaO, § 1055 Rdn. 6; NK-BGB/Lemke, 2. Aufl., § 1055 Rdn. 8).

23 Ebensowenig kommt es darauf an, ob die Mieterlöse des Grundstücks ausreichen, um die notwendigen außergewöhnlichen Erhaltungsaufwendungen zu finanzieren. Denn es bleibt dem Nießbraucher unbenommen, auf den Nießbrauch zu verzichten, wenn die Aufwendungen, die erforderlich sind, um seiner Erhaltungspflicht zu genügen, den Ertrag der Sache aufzehren oder gar übersteigen (vgl. RGZ 72, 101, 102; 153, 29, 35; BayObLGZ 1985, 6, 12).

III.

24 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Mannheim, Entscheidung vom 03.05.2006 - 5 O 262/05 -
OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 16.11.2007 - 15 U 80/06 -