

114

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 387, 1108; ErbbauVO § 11 Abs. 1; KO § 54 Abs. 1

Der Erbbauberechtigte, dessen Erbbaurecht mit einer Real-
last belastet ist, kann im Konkurs des Reallastberechtig-
ten mit einer Geldforderung gegen die erst nach Eröffnung
des Konkursverfahrens fällig werdenden Leistungen aus der
Reallast aufrechnen.

BGH, Urt. v. 24. Februar 1978 - V ZR 250/75 - OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 250/75

URTEIL

Verkündet am
24. Februar 1978
Hirth,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwaltes Albert W [REDACTED] und seiner Ehefrau
Christel W [REDACTED] geb. T [REDACTED], W [REDACTED]-R [REDACTED]-Str. [REDACTED],
M [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Betriebswirt Hans-Gert S [REDACTED], K [REDACTED] str. [REDACTED],
H [REDACTED], als Verwalter im Konkurse über das Vermögen des Bau-
unternehmers Fritz B [REDACTED], H [REDACTED] H [REDACTED] weg [REDACTED], A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

14

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Februar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle aufgehoben und das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 24. Oktober 1974 auf die Berufung der Kläger teilweise wie folgt abgeändert:

Es wird festgestellt, daß durch die Aufrechnungserklärung vom 8. August 1973 die dem Bauunternehmer Fritz B. aus der im Erbaugrundbuch von M. Bd. Blatt 3 in Abteilung II Nr. 9 eingetragenen Reallast zustehende Forderung von jährlich 308,80 DM beginnend ab Dezemberrate 1973 bis zu einer Höhe von 1 139,97 DM erloschen ist.

Soweit über den Klagantrag nicht erkannt ist, wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Kläger haben je zur ideellen Hälfte aufgrund des Kaufvertrags vom 8. September 1970 von dem Bauunternehmer B. das im Erbbaurechtsgrundbuch von M. Band Blatt 34 eingetragene Erbbaurecht mit einem von Bothe errichteten Eigenheim samt Garage erworben. Sie haben nach dem Kaufvertrag mit ihrer Eintragung die Belastungen des Erbbaurechts übernommen, u.a. die in Abteilung II unter Nr. 9 zugunsten B.s eingetragene Reallast, bestehend in der Entrichtung einer jährlichen Rente von 308,80 DM. Diese Reallast war auf Zahlung einer entsprechenden, mit der Erschließung des Wohngebäudes zusammenhängenden Wegenrente gerichtet, zahlbar je zur Hälfte am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres.

In einer Vereinbarung vom 17. April/18. Juni 1973 verpflichtete B. sich zur Beseitigung bestimmter Baumängel. Am 24. Juli 1973 wurde über das Vermögen Bothes das Konkursverfahren eröffnet. Konkursverwalter ist der Beklagte. Die Kläger, die die bis zur Konkurseröffnung fällig gewordenen Rentenbeträge bezahlt hatten, erklärten ihm mit Schreiben vom 8. August 1973 die Aufrechnung mit ihrer auf Baumängel gestützten und auf 3 000 DM geschätzten Forderung gegen die durch die Reallast begründete Forderung, soweit sie fällig war oder zukünftig fällig wird.

Da der Beklagte die Wirksamkeit der Aufrechnung nicht anerkennt und im übrigen auch bestreitet, daß zur Mängelbeseitigung ein höherer Betrag als 1 139,97 DM erforderlich sei, haben die Kläger vorliegende Klage erhoben. Sie beantragen festzustellen, daß durch ihre Aufrechnungserklärung vom 8. August 1973 die dem Beklagten

gegen sie aus der zugunsten des Bauunternehmers Fritz Bothe im Erbbaugrundbuch von M. Blatt 3 in Abteilung II eingetragenen Reallast zustehende Forderung von jährlich 308,80 DM bis zur Höhe von 2 000 DM erloschen ist.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger blieb ohne Erfolg.

Mit der zugelassenen Revision verfolgen sie den Klagantrag weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. a) Die Aufrechnung einer Forderung gegen eine andere setzt voraus, daß zwei Personen einander Leistungen schulden, die ihrem Gegenstand nach gleichartig sind (§ 387 BGB). Die auf Beseitigung der Mängel gerichtete Forderung der Kläger ist zum Zweck der Aufrechnung gemäß § 54 Abs. 4 i.V.m. § 69 KO nach ihrem Schätzwert in DM zu berechnen. Nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils ist der Schätzwert der Forderung bis zur Höhe des vom Gemeinschuldner anerkannten Betrags von 1 139,97 DM unstreitig.

b) Nach Auffassung des Berufungsgerichts können die Kläger mit dieser Geldforderung gegen die dem Gemeinschuldner aus der Reallast zustehenden Forderungen nicht aufrechnen, weil diese Forderungen derjenigen der Kläger nicht gleichartig seien. Die Forderung der Kläger sei auf Zahlung von Geld gerichtet. Dem Gemeinschuldner als Reallastgläubiger seien dagegen wiederkehrende Geldleistungen aus

dem Grundstück zu entrichten (§ 1105 Abs. 1 BGB). Der Real-lastgläubiger habe also nur die Befugnis, wegen eines bestimmten Geldbetrags im Wege der Zwangsvollstreckung Befriedigung aus dem Grundstück zu suchen. Die nach § 1108 BGB gegen die Kläger als Erbbauberechtigte persönlich gerichteten Forderungen auf die während der Dauer ihres Erbbaurechts fällig werdenden Leistungen entstünden nicht schon mit der Bestellung der Reallast (als betagte Forderungen), sondern jeweils erst mit ihrer Fälligkeit. Gemäß § 1108 BGB hatte der Eigentümer, hier Erbbauberechtigte, nur für die während der Dauer seines Eigentums (Erbbaurechts) fällig werdenden Einzelleistungen (im Zweifel) auch persönlich. Es stehe daher bis zur Fälligkeit einer jeden dinglichen Einzelleistung noch nicht fest, wer der Schuldner der persönlichen Verpflichtung sein werde.

c) Dieser rechtlichen Würdigung der aus der Reallast wiederkehrend entspringenden Forderungen kann nicht gefolgt werden. Die sachenrechtlichen Verwertungsrechte sind zwar im allgemeinen dadurch gekennzeichnet, daß der Berechtigte befugt ist, dem belasteten Gegenstand durch Zwangsversteigerung oder -verwaltung Geldbeträge oder andere Leistungen abzugewinnen, ohne daß der Eigentümer (Erbbauberechtigte) persönlich zu einer Leistung verpflichtet, wenn auch unter Umständen berechtigt ist (vgl. § 1142 BGB). Bei der Reallast ist jedoch ausnahmsweise mit dem Verwertungsrecht ein Anspruch des Gläubigers gegen den Eigentümer (Erbbauberechtigten) persönlich auf Erfüllung der während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen verbunden (§ 1108 BGB). Diese Forderung ist i.S. des § 387 BGB gleichartig mit der in eine Geldforderung übergegangenen, ursprünglich auf Mängelbeseitigung gerichteten Forderung der Erbbauberechtigten. Die vom Berufungsgericht angeführte Entscheidung des Reichsgerichts vom 24. Januar 1914 (JW 1914, 402)

ist im vorliegenden Fall schon deshalb nicht einschlägig, weil sie die Aufrechnung des Hypothekengläubigers mit seinem Verwertungsanspruch gegen einen Geldanspruch des Eigentümers betrifft.

Ebenso wie die Verwertungsrechte mit der Bestellung der Reallast so entstehen auch die mit ihnen verbundenen, wenn auch erst in Zukunft nach Maßgabe der Reallast fällig werdenden Ansprüche des Berechtigten mit dem Eigentumsübergang gegen den Eigentümer. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts ist die Haftung für die zukünftigen Leistungen nicht dadurch gehindert, daß sie mit der Entäußerung des Eigentums für die weitere Zukunft entfällt. Die Entäußerung wirkt wie eine auflösende Bedingung und ist ihr in dem hier erörterten Zusammenhang gleichzusetzen; mit ihr entfällt die persönliche Haftung für die danach fällig werdenden Leistungen. Die Aufrechnung gegen auflösend bedingte Forderungen, die auf Zahlung von Geld gerichtet, also mit der Forderung der Kläger gleichartig sind, ist schon nach allgemeinem bürgerlichem Recht statthaft (vgl. zur Aufrechnung gegen auflösend bedingte Forderungen BGB-RGRK, 12. Aufl. § 387 Rdn. 47; Jaeger/Lent/Weber, KO 8. Aufl. § 54 Rdn. 5; Mentzel/Kuhn, KO 8. Aufl. § 54 Rdn. 3). Sie führt zum Erlöschen der Gegenforderung in dem Zeitpunkt, in welchem die Forderungen zur Aufrechnung geeignet einander gegenüberstehen. Die unbedingte Aufrechnung behält ihre Wirkung auch für den Fall, daß die auflösende Bedingung eintritt und damit für die Folgezeit die Gegenforderung entfällt. In einem solchen Fall kann ein Bereicherungsanspruch des Aufrechnenden entstehen.

Daß im Zeitpunkt der Aufrechnung die Gegenforderungen noch nicht fällig waren, hindert die Aufrechnung der Kläger nicht, weil die Aufrechnung gegen betagte Forderungen

kraft ausdrücklicher konkursrechtlicher Vorschrift zulässig ist (§ 54 Abs. 1 KO).

d) Dem Klagantrag ist daher bis zu der Höhe stattzugeben, in der die Geldforderung der Kläger nicht bestritten ist (1 139,97 DM).

2. Soweit die Kläger darüber hinaus die Tilgung bis zu 2 000 DM festgestellt haben wollen, ist die Höhe ihrer Forderung noch zu klären. In diesem Umfang ist daher die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Offterdinger

von der Mühlen

Linden

Vogt