

5

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 1098, 990, 994, 996

Kennt der Käufer eines Grundstücks das darauf lastende dingliche Vorkaufsrecht eines Dritten, so ist er im Rahmen der entsprechenden Anwendung der §§ 990 ff BGB im Verhältnis zum Vorkaufsberechtigten bei Besitz-erwerb innerhalb der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts grundsätzlich wie ein bösgläubiger Besitzer zu behandeln (Abweichung von BGHZ 75, 288 Leitsatz c).

BGH, Urt. v. 20. Mai 1983 - V ZR 291/81 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 291/81

URTEIL

Verkündet am

20. Mai 1983

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Bodo H[REDACTED], A[REDACTED]straße [REDACTED], S[REDACTED] e,
2. Alice H[REDACTED] geb. F[REDACTED], ebenda,

Beklagte, Widerkläger und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma Robert K[REDACTED] Stiftung & Co. KG, He[REDACTED]straße [REDACTED],
So[REDACTED]-W[REDACTED], diese vertreten durch ihre persönlich
haftenden Gesellschafterinnen, die Dr. Karl K[REDACTED]-Stiftung,
vertreten durch ihren alleinigen Stiftungsvorstand Dr. Karl
K[REDACTED] sowie die Fritz Kr[REDACTED]-Stiftung, diese vertreten
durch ihren alleinigen Stiftungsvorstand Fritz Kr[REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. Juni 1981 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Inhaberin eines dinglichen Vorkaufsrechts an einem Grundstück der Gemarkung G[REDACTED], aus dem die Eigentümerin mit notariellem Vertrag vom [REDACTED] 1978 den Beklagten eine 630 qm große Teilfläche, bebaut mit einem älteren Wohnhaus, verkaufte.

Nachdem der Urkundsnotar der Klägerin mit Schreiben vom 17. Januar 1979 eine Abschrift des Kaufvertrages übersandt hatte, übte sie mit Brief vom 23. Februar 1979 gegenüber der Verkäuferin ihr Vorkaufsrecht aus und teilte dies mit einem am 4. März 1979 zugegangenen Schreiben auch den Beklagten mit. Diese hatten am 2. Januar 1979 mit Renovierungsarbeiten im gekauften Haus begonnen und zogen im Laufe des Monats März in die Dachgeschoßwohnung dieses Hauses ein.



Das Landgericht hat die Beklagten durch Teilanerkennungs-
urteil zur Räumung und zur Herausgabe der Dachgeschoßwohnung
an die Klägerin verurteilt. Im Wege der Widerklage verlangen
die Beklagten von der Klägerin Ersatz von Verwendungen
(Materialaufwand und Arbeitskosten für die Renovierung des
Hauses) und von Notar- und Maklerkosten, insgesamt 66 335 DM
nebst Zinsen.

Die Vorinstanzen haben die Widerklage abgewiesen. Mit
der Revision verfolgen die Beklagten ihren Widerklageantrag
weiter; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat im Ergebnis keinen Erfolg.

1. Das Berufungsgericht zieht für den Zahlungsantrag
der Beklagten in Höhe von 59 880 DM Verwendungsersatzansprü-
che der Beklagten nach §§ 994 ff BGB in Betracht, hält solch
Ansprüche aber in tatsächlicher Hinsicht nicht für ausrei-
chend vorgetragen.

a) Zutreffend beurteilt das Berufungsgericht das Ver-
langen der Beklagten auf Ersatz von Verwendungen nach den
Vorschriften über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis. Ohne
Rücksicht darauf, ob und gegebenenfalls seit wann die Klä-
gerin Eigentümerin des Hausgrundstücks ist, sind im vorlie-
genden Fall die Bestimmungen der §§ 994 ff BGB entsprechend
anwendbar, und zwar auch schon für die Zeit vor Rechts-
hängigkeit der Herausgabeklage (für die Zeit danach ergibt
sich ihre unmittelbare Anwendung aus § 292 Abs. 2 BGB), weil

der Eigentumserwerb der Klägerin durch die Vormerkungswirkung des Vorkaufsrechts (§ 1098 Abs. 2 BGB) gegenüber den Beklagten dinglich gesichert ist. Der Senat hat dies für den Fall eines durch Vormerkung gesicherten Wiederkaufsrechts bereits ausgesprochen und näher begründet (BGHZ 75, 288, 291 ff). Er hält hieran auch und insbesondere für das Verhältnis von Erstkäufer zum dinglich Vorkaufsberechtigten fest (kritisch MünchKomm/H.P.Westermann, BGB § 1100 Rdn. 5; vgl. hierzu Räfle in Anm. zum erwähnten Senatsurteil LM BGB § 888 Nr. 3).

b) Mit Recht vermißt das Berufungsgericht ausreichenden tatsächlichen Vortrag für einen Ersatzanspruch der Beklagten nach § 994 BGB. Sie haben nur behauptet, mit welchem Zeit- und Materialeinsatz sie die Dachgeschoßwohnung des Anwesens renovierten, ohne daß sich ihren Behauptungen entnehmen ließe, inwieweit dieser Aufwand eine notwendige Verwendung (vgl. auch BGHZ 64, 333, 339) darstellt. Auch die Revision vermag entsprechenden Sachvortrag der Beklagten in den Instanzen nicht aufzuzeigen.

c) Das Berufungsgericht verneint einen Zahlungsanspruch der Beklagten auch unter dem Gesichtspunkt nützlicher Verwendungen (§ 996 BGB) und führt aus, es sei nicht vorgetragen, welche einzelnen Verwendungen den Wert des Hauses in welchem Maße gesteigert hätten. Die Behauptung, der Wert des Hauses sei im Umfang des Aufwands für Material und Arbeitszeit gestiegen, reiche nicht aus, weil nicht gesagt sei, welches Material mit welchem Aufwand wo genau eingebaut worden sein soll.

Diese Ausführungen sind bedenklich. Die Beklagten haben sich in der Berufungsbegründung auf näher bezeichneten schriftsätzlichen Vortrag erster Instanz bezogen. Dort hatten sie mit Beweisangebot einen Materialaufwand von 15 356,64 DM geltend gemacht und aufgeschlüsselt. Sie hatten ferner unter Beweisantritt, aufgeteilt nach verschiedenen Zeiten, einen Arbeitsaufwand von 45 000 DM behauptet. Auch die Art der ausgeführten Arbeiten hatten sie näher beschrieben und die Einholung eines Sachverständigen-gutachtens dafür beantragt, daß der von ihnen getätigte Aufwand im gleichen Umfang den Wert des Hauses gesteigert habe

d) Es kann jedoch offenbleiben, ob die dementsprechen den Rügen der Revision Erfolg gehabt hätten; denn das Berufungsurteil ist im Ergebnis aus anderen Gründen richtig. Die Beklagten haben keinen Anspruch auf Ersatz nützlicher Verwendungen nach § 996 BGB, weil sie wegen ihrer Kenntnis vor dem Vorkaufsrecht schon bei Besitzerwerb wie bösgläubige Besitzer (§ 990 Abs. 1 Satz 1 BGB) zu behandeln sind. Der Rechtsstreit ist unter diesem Gesichtspunkt entscheidungsreif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Der Senat hat zwar für den Fall eines im Grundbuch eingetragenen gesetzlichen Wiederkaufsrechts in BGHZ 75, 288, 294 ff allein die Kenntnis des Rechts zur Bösgläubigkeit nicht genügen lassen und ausgeführt, § 990 BGB könne frühestens mit Ausübung des Wiederkaufsrechts eingreifen, weil erst damit der "aufgrund des Kaufvertrages berechnigte Besitzer" sein Besitzrecht verliere. Bösgläubig sei der Käufer deshalb grundsätzlich erst dann, wenn er wisse, daß der Wiederkaufsberechtigte sein Recht ausgeübt habe.

Für den vorliegenden Fall eines vertraglichen Vorkaufsrechts hält der Senat an diesen Ausführungen nicht fest.

Es geht um das Verhältnis des Käufers zum Vorkaufsberechtigten. Im Rahmen einer entsprechenden Anwendung der §§ 994 ff BGB hat dieser die Stellung des Eigentümers. Für die Frage nach dem Gegenstand des guten Glaubens des Käufers beim Besitzerwerb (§ 990 Abs. 1 Satz 1 BGB) läßt sich deshalb nicht auf sein Verhältnis zum Verkäufer aufgrund des Kaufvertrages und die sich daraus ergebende Besitzberechtigung abstellen. Ebenso fehlt geht in diesem Zusammenhang der Hinweis, daß der Käufer erst mit Ausübung des Vorkaufsrechts einem Herausgabeanspruch des Vorkaufsberechtigten ausgesetzt ist (vgl. § 1100 BGB; Hoche, NJW 1963, 302) und sich deshalb vor Ausübung des Vorkaufsrechts die Frage nach seinem guten oder bösen Glauben in Bezug auf seine "Besitzberechtigung" gegenüber dem Vorkaufsberechtigten gar nicht stellen könne. Es handelt sich in Wahrheit nicht um ein Vertrauen des Käufers auf irgendeine Besitzberechtigung (als Fremdbesitzer) gegenüber dem Verkäufer oder dem Vorkaufsberechtigten. Der Käufer besitzt das gekaufte Grundstück in Erwartung seines Eigentumserwerbs wie ein Eigenbesitzer (§ 872 BGB). Es stellt sich deshalb die Frage, ob ihm die Vorteile zukommen sollen, die eine in erster Linie auf das Verhältnis von nichtberechtigtem Eigenbesitzer zum Eigentümer zugeschnittene Regelung (vgl. BGB-RGRK 12. Aufl. § 994 Rdn. 18) dem redlichen unverklagten Besitzer gewährt. Nach Sinn und Zweck der §§ 987 ff BGB soll der Besitzer, der sich bei Besitzerwerb ohne grobe Fahrlässigkeit für den Eigentümer hält und deshalb mit der Sache nach Belieben verfährt, besser gestellt sein als ein Besitzer, bei dem dies nicht der Fall ist. Der Käufer, dem

das mit dem Vorkaufsrecht belastete Grundstück zwar übergeben, aber noch nicht übereignet worden ist, und der weiß, daß ein Vorkaufsrecht besteht, kann und wird sich zwar nicht für den Eigentümer halten, er wird in der Regel aber darauf vertrauen, daß er wie vorgesehen endgültig Eigentümer wird, weil der Vorkaufsberechtigte sein Recht nicht ausüben werde. Dieses Vertrauen ist, wenn es sich nicht auf besondere Umstände stützt, ebensowenig schützenswert wie die auf grober Fahrlässigkeit beruhende Überzeugung des Eigenbesitzers, er sei Eigentümer.

Dem läßt sich nicht entgegenhalten, daß der Käufer nicht schon zu einer Zeit bösgläubiger Besitzer im Sinne der §§ 990 ff BGB gewesen sein könne, in der noch kein Herausgabeanspruch des Vorkaufsberechtigten gegen ihn entstanden war (a.A. BGB-RGRK 12. Aufl. § 1100 Rdn. 7; Erman/Ronke, BGB 7. Aufl. § 1098 Rdn. 6; MünchKomm/H.P.Westermann § 1100 Rdn. 8; Palandt/Bassenge, BGB 42. Aufl. § 1098 Anm. 3 a; OLG Rostock OLGZ 1929, 353, 354). In einem vergleichbaren Fall behandelt das Gesetz einen Herausgabepflichtigen schon für einen Zeitraum vor dem Entstehen seiner Herausgabepflicht wie einen bösgläubigen Besitzer. Gemäß § 347 Satz 2 BGB ist nämlich der nach Ausübung eines vertraglich vorbehaltenen Rücktrittsrechts zur Herausgabe einer als Vertragsleistung empfangenen Sache Verpflichtete hinsichtlich der Ansprüche auf Herausgabe oder Vergütung von Nutzungen und auf Ersatz von Verwendungen von dem Empfänger der Leistung an wie der nach § 985 BGB herausgabepflichtige Besitzer ab Rechtshängigkeit des Eigentumsherausgabeanspruch zu behandeln. Grund dieser Regelung ist die Tatsache, daß die Parteien eines vertraglich vorbehaltenen Rücktrittsrechts

jederzeit mit dem Entstehen der Rückgewährpflicht rechnen müssen und sich entsprechend einrichten können. Der mit dem Risiko eines vertraglichen Rücktritts belastete Besitzer muß in der u.U. langen Zeit der Gültigkeit eines Rücktrittsvorbehalts entweder nützliche Verwendungen nur auf sein Risiko machen oder sich über deren Ersatz mit seinem Gegner einigen. Der Käufer, der in Kenntnis eines dinglichen Vorkaufsrechts einen Kaufvertrag abgeschlossen und den Kaufgegenstand in Besitz genommen hat, befindet sich gegenüber dem Vorkaufsberechtigten in einer durchaus vergleichbaren Situation. Er muß grundsätzlich damit rechnen, daß das Vorkaufsrecht ausgeübt wird und er deshalb den Kaufgegenstand nicht behalten darf. Etwaige Fehlvorstellungen über Beginn und Dauer der Ausübungsfrist (§ 505 Abs. 2 BGB) können ihn nicht entlasten, weil er sich mühelos über die Rechtslage informieren kann. Es ist deshalb nicht gerechtfertigt, ihn besser zu stellen als einen Käufer, der einen Kaufvertrag mit Rücktrittsvorbehalt abgeschlossen hat. Billigerweise kann ihm auch zugemutet werden, mit der Vornahme nützlicher Verwendungen solange zuzuwarten, bis die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 505 Abs. 2 BGB), die er auch selbst in Lauf setzen kann (§ 505 Abs. 1 Satz 2 BGB), ungenutzt verstrichen ist. Jede andere Lösung würde dem Käufer erlauben, dem Vorkaufsberechtigten nützliche Verwendungen gewissermaßen aufzudrängen und so mittelbar u.U. auch auf seine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts Einfluß zu nehmen.

Die Beklagten können somit gemäß §§ 996, 990 Abs. 1 Satz 1 BGB von der Klägerin nicht den Ersatz nützlicher Verwendungen auf das Kaufgrundstück verlangen, weil sie unstreitig aus ihrem notariellen Kaufvertrag mit der Grundstückseigentümerin schon bei Besitzerwerb das Vorkaufsrecht der Klägerin kannten.

2. Die Beklagten haben auch aus Bereicherungsrecht keinen Erstattungsanspruch gegen die Klägerin, weil die hier für anwendbar erachteten §§ 994 ff BGB die Verwendungsersatzansprüche der Beklagten erschöpfend regeln (BGHZ 41, 157, 158 ff). Das gilt auch für die oben gezogene Parallele zum vertraglichen Rücktrittsrecht (vgl. Senatsurteil vom 24. November 1967, V ZR 4/67, LM BGB § 347 Nr. 4). Es kommt deshalb nicht mehr darauf an, ob die Verwendungen der Beklagten überhaupt die Voraussetzungen einer Leistungs- oder Eingriffskondition erfüllen würden.

3. Zutreffend bejaht das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. Urteile vom 13. Juli 1960, V ZR 62/59, LM BGB § 505 Nr. 2 und vom 31. Januar 1964, V ZR 28/62, WM 1964, 298, 301) einen Anspruch der Beklagten auf Ersatz der Notarkosten (1 078,55). Es hält diesen Anspruch aber durch Aufrechnung mit einem Anspruch der Klägerin auf Ersatz von Nutzungen für erloschen.

Mit Recht beurteilt das Berufungsgericht auch den Anspruch der Klägerin auf Ersatz von Nutzungen nach den Bestimmungen der §§ 987 ff BGB. Die in BGHZ 75, 288, 291 ausgeführten Gründe treffen nicht nur für die entsprechende Anwendung der Vorschriften über den Verwendungsersatz zu, sondern rechtfertigen es auch, die Bestimmungen über den Ersatz von Nutzungen (§§ 987 ff BGB) im vorliegenden Fall analog heranzuziehen.

Die Beklagten müssen damit jedenfalls ab 4. März 1979 (§ 990 Abs. 1 Satz 1, § 987 Abs. 1 BGB) bis April 1980 für die gezogenen Gebrauchsvorteile, deren unmittelbare Heraus-

gabe nicht möglich ist, Wertersatz in Gestalt einer angemessenen Nutzungsentschädigung leisten (BGHZ 39, 186, 187; 63, 365, 368). Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht sich hierbei am Mietwert orientiert (vgl. BGH, Urteil vom 5. Juli 1978, VIII ZR 180/77, WM 1978, 1208, 1209; BGB-RGRK 12. Aufl. § 987 Rdn. 40). Das alles bezweifelt auch die Revision nicht. Das Berufungsgericht stellt einen monatlichen Mietwert der Wohnung von 300 DM als unstreitig fest (§ 314 ZPO). Die Beklagten haben eine Tatbestandsberichtigung nicht erwirkt. Es ist deshalb unerheblich, daß die Revision die Feststellung des Berufungsurteils als "aktenwidrig" rügt.

4. Mit Recht verneint das Berufungsgericht schließlich auch einen Anspruch der Beklagten auf Ersatz der Maklerkosten (5 376 DM). Die Beklagten waren selbst nicht zur Zahlung eines Maklerhonorars verpflichtet, weil das Vorkaufsrecht ausgeübt und damit der erstrebte wirtschaftliche Erfolg für sie nicht erreicht wurde (vgl. RGZ 157, 243). In diesem Sinne hat das Berufungsgericht den Inhalt des Maklervertrages verstanden. Tatsachen für eine von der Regel abweichende Auslegung dieses Vertrages haben die Beklagten nicht vorgetragen.

Entgegen der Auffassung der Revision kann auch keine Rede davon sein, daß sich die Zahlung des Maklerlohns als notwendige Verwendung (§ 994 Abs. 1 BGB) für das Grundstück darstellt.

Die Kostenfolge ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle