

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 25/97

URTEIL

Verkündet am:
20. März 1998
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 504

Wendet der Eigentümer in einem "Erbvertrag" durch "Vermächtnis" seine Eigentumswohnung einem anderen gegen Zahlung eines bestimmten Betrages mit der Verpflichtung zu, zu Lebzeiten Verfügungen über das Wohnungseigentum (einschließlich Maßnahmen der Zwangsvollstreckung) zu unterlassen, und sichert er diese Unterlassungspflicht durch einen bedingten Übereignungsanspruch, der durch eine Auflassungsvormerkung bewehrt ist, sowie durch weitere Nebenabreden ab, so kann diese Vereinbarung als "kaufähnlicher" Vertrag einen Vorkaufsfall im Sinne des § 504 BGB begründen (Fortführung von BGHZ 115, 335 ff).

BGH, Urt. v. 20. März 1998 - V ZR 25/97 - OLG Koblenz
LG Mainz

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 12. Dezember 1996 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verlangen von den Beklagten wegen eines ausgeübten Vorkaufsrechts die Herausgabe einer Eigentumswohnung und die Löschungszustimmung für mehrere Grundbucheintragungen.

Ein früher den Klägern allein gehörendes Haus wurde 1981 in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Wohnung im Obergeschoß erwarb Dr. U. W. . Sie räumte den Klägern ein dingliches Vorkaufsrecht an ihrer Wohnung ein, das 1982 in das Grundbuch eingetragen wurde. Am 24. Juli 1992 schloß sie im Alter

- 3 -

von 72 Jahren mit den Beklagten einen als "Erbvertrag" bezeichneten notariellen Vertrag. Darin "vermachte" sie den Beklagten, ersatzweise dem Längstlebenden von beiden, ersatzweise deren Tochter, ersatzweise deren Abkömmlingen, die streitgegenständliche Wohnung. Die Beklagten hatten eine Briefgrundschuld von 200.000 DM der Sparkasse M. und die hierdurch gesicherte Darlehensverbindlichkeit von "ca. 176.000 DM" zu übernehmen. Für den Fall, daß Dr. W. die Wohnung nicht mehr selbst bewohne, räumte sie den Beklagten ein Nießbrauchsrecht ein, das beim Vorversterben der Beklagten dem "Ersatzvermächtnisnehmer" zu bestellen war. Die Nießbraucher sollten alle für die Erhaltung des Grundbesitzes erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen (auch über den gewöhnlichen Unterhaltungsaufwand hinaus) allein tragen, den Grundbesitz umfassend versichern und versichert halten und mit Ausnahme der Tilgungsleistungen und Zinsen für die zu übernehmende Grundschuld alle öffentlichen und privaten Lasten tragen. Die Beklagten mußten an Dr. W. einen Betrag von 50.000 DM in Raten (2 x je 15.000 DM und 2 x je 10.000 DM) und ferner monatlich ab 1. September 1992 einen Betrag von 1.600 DM bezahlen. Der monatliche Zahlungsanspruch sollte mit dem Tod von Dr. W. spätestens am 1. Januar 2007 enden, die Anwendung von § 323 ZPO wurde vorbehalten. Die Beklagten verpflichteten sich, an Dr. W. werterhöhende oder wertsichernde Aufwendungen, soweit diese im Einzelfall den Betrag von 5.000 DM überstiegen, zu erstatten. Dr. W. sollte über das Wohnungseigentum nur mit Zustimmung der Personen verfügen dürfen, die in diesem Zeitpunkt Vermächtnisnehmer sein würden, wobei einer rechtsgeschäftlichen Verfügung diejenige im Wege der Zwangsvollstreckung gleichgestellt wurde. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung hatte sie die Wohnung an die Personen zu übereignen, die im Zeitpunkt der Verfügung Vermächtnisnehmer

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

sein würden, wobei das Vorkaufsrecht und die erwähnte Grundschuld einschließlich der gesicherten Verbindlichkeit zu übernehmen waren und Dr. W. ein dinglich zu sicherndes Nießbrauchsrecht unter Wegfall des monatlichen Zahlungsanspruchs zustehen sollte. Die aufschiebend bedingte Übereignungsverpflichtung wurde durch eine zugunsten der Beklagten eingetragene Auflassungsvormerkung gesichert.

Falls das Vermächtnis aus irgendeinem Grund nicht mehr erfüllt werden kann, wurde den Beklagten ein Rücktrittsrecht eingeräumt, wobei Dr. W. oder deren Erben verpflichtet sein sollten, die Summe aller bisher geleisteten Zahlungen nebst Zinsen in Höhe von 1 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank (ab dem Zahlungszeitpunkt) zurückzuerstatten. Zur Sicherung dieses Anspruchs wurde eine nicht abtretbare Buchgrundschuld in Höhe von 360.000 DM nebst 15 % Zinsen jährlich bestellt und eingetragen.

Die Kläger übten 1994 ihr Vorkaufsrecht gegenüber dem Betreuer der zwischenzeitlich in einem Pflegeheim untergebrachten Wohnungseigentümerin aus. Ihre auf Besitzverschaffung und Zustimmung zur Löschung der im Vollzug des Erbvertrages erfolgten Grundbucheintragungen (Nießbrauch, Auflassungsvormerkung, Grundschuld) gerichtete Klage hat in den Tatsacheninstanzen keinen Erfolg gehabt. Dagegen richtet sich die Revision der Kläger, mit der sie ihre Klageanträge weiterverfolgen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

Das Berufungsgericht verneint die Klageansprüche, weil der Vertrag vom 24. Juli 1972 eine Verfügung von Todes wegen und kein Kaufvertrag sei, mithin kein Vorkaufsfall vorliege. Dies hält den Revisionsangriffen nicht stand.

I.

1. § 504 BGB ist wie jede andere gesetzliche Regelung einer interessengerechten Auslegung zugänglich. Es gibt Vertragsgestaltungen, die einem Kauf im Sinne des Vorkaufsrechts so nahe kommen, daß sie ihm unter Berücksichtigung der Interessen des Vorkaufsberechtigten und des Vorkaufsverpflichteten gleichgestellt werden können, und in die der Vorkaufsberechtigte zur Wahrung seines Erwerbs- und Abwehrinteresses "eintreten" kann, ohne die vom Verpflichteten ausgehandelten Konditionen der Veräußerung zu beeinträchtigen. Bei der Frage, ob ein Vorkaufsfall gegeben ist, müssen rein formale Kriterien zurücktreten gegenüber einer materiellen Betrachtungsweise und einem interessengerechten Verständnis. Auf der Grundlage dieser vom Senat in BGHZ 115, 335 ff vertretenen Auffassung, die auch in der Literatur weitgehend Zustimmung gefunden hat (vgl. Mayer-Maly, EWIR 1992, 151 ff; Reithmann in Anm. zu LM BGB § 504 Nr. 13; Hegmanns, WuB IV A § 1100 BGB 1.92; Grunewald, FS für Gernhuber 1993, 140 f; kritischer, aber wohl für den vorliegenden Fall auch zustimmend, Probst, JR 1992, 419 ff; Schermaier, ACP 196,

257) und an der festgehalten wird, ist die Auslegung und Würdigung des Vertrages vom 24. Juli 1992 rechtsfehlerhaft.

2. Verfehlt erscheint schon, aus der Vertragsbezeichnung ein "gewichtiges Indiz" für die Einordnung des Vertrages herzuleiten. Zwar ist deren Wortlaut nicht ohne Bedeutung, sie kann aber an der vertragstypologischen Würdigung nichts ändern, wenn nach dem Inhalt des Vertrages ein "verschleierter" Kaufvertrag angenommen werden muß. Auch im Rahmen der Abgrenzung von Kauf- und Werkvertrag hält der Bundesgerichtshof die Vertragsbezeichnung nicht für entscheidend, sondern orientiert sich am Sinn und Zweck des Vertrages, dessen wirtschaftlicher Bedeutung und der Interessenlage der Parteien (vgl. z.B. BGHZ 74, 204, 207 m.w.N.; 101, 350, 352). Demgemäß ist insbesondere anerkannt, daß auch ein Geschäft im Gewand einer letztwilligen Verfügung als Rechtsgeschäft unter Lebenden ausgelegt werden kann (vgl. BGH, Urt. v. 11. Januar 1984, IVa ZR 30/82, FamRZ 1985, 693, 695 und Urt. v. 18. Mai 1988, IVa ZR 36/87, NJW 1988, 2731, 2732). Zwar spricht bei notariellen Verträgen die Bezeichnung in stärkerem Maße dafür, daß sie dem materiellen Gehalt des Vertrages entspricht. Entscheidend ist aber auch insoweit nicht die Auffassung des Notars, sondern der im Vertragsinhalt zum Ausdruck gebrachte Wille der Erklärenden (vgl. auch Palandt/Heinrichs, BGB, 57. Aufl., § 133 Rdn. 14; Palandt/Edenhofer aaO, § 2084 Rdn. 3 m.w.N.; Soergel/Loritz, BGB, 12. Aufl., § 2084 Rdn. 18).

Das Berufungsgericht umschreibt die Interessenlage von Dr. W. dahin, daß sie bis zu ihrem Tode in der Wohnung verbleiben und bis dahin Eigentümerin sein, andererseits zur Aufbesserung ihrer Altersbezüge aus dem Eigentum laufende monatliche

Zahlungen erhalten wollte. Die daraus gezogene Schlußfolgerung, es habe sich insoweit (nur) ein entgeltlicher Erbvertrag angeboten, weil ein Verkauf der Wohnung nicht interessengerecht gewesen sei, trifft nicht zu. Mit Recht verweist die Revision darauf, daß ein Verkauf auf Rentenbasis mit einer aufschiebend auf den Tod vereinbarten Übereignungspflicht ihrem Interesse auch entsprochen hätte. Der Vorkaufsberechtigte hat zwar keinen Anspruch auf Eintritt des Vorkaufsfalles (BGHZ 110, 230, 232 ff), andererseits kann im Verhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten der Grundsatz von Treu und Glauben (§§ 162, 242 BGB) nicht außer Betracht bleiben. Dies hat zur Folge, daß der Vorkaufsverpflichtete sich nicht auf eine Vertragsgestaltung berufen kann, die nur dazu dienen soll, die Vorkaufsrechtsausübung unmöglich zu machen (vgl. BGHZ 115, 335, 340), wenn er in Wahrheit verkaufen will und keine Gründe ersichtlich sind, die Sache anders als durch Verkauf zu veräußern.

Rechtlich unzutreffend würdigt das Berufungsgericht auch das Verfügungsverbot und dessen Folgen. Ein Verstoß gegen diese bereits lebzeitige Verpflichtung von Dr. W. begründet einen sofortigen Eigentumsübertragungsanspruch der Beklagten, der durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist. Das Berufungsgericht erkennt, daß damit das gesetzliche Leitbild des Erbvertrages (§§ 2286 BGB) verlassen ist, will dem aber keine Bedeutung beimessen, weil die "Erblasserin" die für sie entscheidende Vertragstreue der Beklagten nur mit eigener Vertragstreue habe erreichen können und es deshalb in ihrem Interesse gewesen sei, sich jeder Verfügung über ihr Eigentum zu enthalten. Ein Verstoß gegen das Verfügungsverbot sei damit völlig fernliegend und die lebzeitige Bindung damit nur eine mit der "Hülle des

Rechts" umschriebenes Verhalten der Wohnungseigentümerin, mit dem ohnehin nicht zu rechnen gewesen sei. Die Sanktion habe damit lediglich vertragsstrafenähnlichen Charakter, was die Einordnung des Vertrages als Verfügung von Todes wegen nicht hindere. Diese Erwägungen gehen fehl. Unbestreitbar ist Dr. W. durch die Verpflichtung zur Verfügungsunterlassung lebzeitig gebunden (§ 137 Satz 2 BGB), ein Verstoß hiergegen garantiert über die Sicherungswirkung der Auflassungsvormerkung den lebzeitigen Eigentumserwerb der Beklagten. Auch wenn das Risiko einer Vertragsverletzung gering sein mag, kommt es auf die rechtliche Verbindlichkeit der Vereinbarung an, denn gerade hierfür ist sie getroffen. Im übrigen ist die Risikoeinschätzung des Berufungsgerichts nicht zwingend, weil Dr. W. im Falle eines Verstoßes gegen das Verfügungsverbot nur den Eigentumsverlust unter Übernahme der bestehenden Belastungen riskierte, die Möglichkeit der Nutzung kraft Nießbrauchs jedoch behielte.

Der Kaufvertragscharakter des Vertrages kann auch nicht mit der Begründung verneint werden, es fehle an der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung, weil die Gesamtzahlungspflicht der Beklagten (berechnet nach der Lebenserwartung von Dr. W.) bei 360.000 DM liege und damit den Wert der Wohnung (300.000 DM) erheblich übersteige. Er ist geprägt vom Synallagma der Leistungen nicht aber von deren Gleichwertigkeit. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts gäbe es keinen auf Äquivalenzstörung beruhenden sittenwidrigen Kaufvertrag. Für die vertragstypologische Einordnung ist die Äquivalenz ohne Bedeutung. Darüber hinaus ist die Begründung des Berufungsgerichts in diesem Punkt auch widersprüchlich, soweit es ausführt, der im Falle der aufgegebenen Eigennutzung eingeräumte Nießbrauch trage "schenkungsähnlichen" Charakter. Entweder haben sich die Be-

klagen nämlich zu Leistungen verpflichtet, die den Wert der Wohnung übersteigen, oder das Rechtsgeschäft ist "schenkungsähnlich".

Daß die Kläger möglicherweise in einen Vertrag "einstiegen" können, der nunmehr durch den Auszug der Wohnungseigentümerin "finanziell günstig" geworden ist, kann als eine bei Vertragsabschluß nicht vorhersehbare Entwicklung die rechtliche Einordnung des Vertrages nicht beeinflussen. Liegt ein Vorkaufsfall vor, hat der Vorkaufsberechtigte Vorzug vor dem Drittkäufer und erhält damit alle Vorteile der Vertragsgestaltung (§ 505 Abs. 2 BGB).

Unerheblich ist schließlich der Hinweis des Berufungsgerichts darauf, daß Dr. W. im Februar 1992 den Abschluß eines Erbvertrages mit den Klägern als möglich angesehen habe und dieses Angebot gegen die These einer Absicht zur Umgehung des Vorkaufsrechts spreche. Auf eine solche Umgehungsabsicht kommt es nach der neueren Rechtsprechung des Senats (BGHZ 115, 335 ff) nicht mehr an.

II.

Läßt sich das Berufungsurteil mit der gegebenen Begründung nicht halten, kann der Senat die notwendige Würdigung selbst vornehmen, weil weiteres Tatsachenmaterial hierzu nicht zu erwarten ist (vgl. auch BGHZ 115, 335, 342 m.w.N.). Der Vertrag vom 24. Juli 1992 ist unter Berücksichtigung seines ganzen Inhalts ein verschleierter Kauf, der den Vorkaufsfall ausgelöst hat.

Ob ein Rechtsgeschäft unter Lebenden oder eine Verfügung von Todes wegen vorliegt, hängt davon ab, ob die Beteiligten schon zu Lebzeiten Rechte und Pflichten begründen wollten, auch wenn sie erst beim Tode des einen von ihnen voll wirksam werden sollten (vgl. BGHZ 8, 23, 30), oder ob eine Bindung des "Erblassers" zu seinen Lebzeiten nicht gewollt war. Dabei kann die Entgeltlichkeit der Zuwendung für die Annahme eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden sprechen (BGHZ 31, 13, 20; BGH, Urt. v. 1. Juni 1983, IVa ZR 35/82, NJW 1984, 46, 47). Nach dem Gesamtbild der Vereinbarungen war hier eine lebzeitige Bindung gewollt. Entscheidend ist insoweit, daß zum Versprechen einer Eigentumsübertragung im Todesfall ("Vermächtnis") eine Verfügungsunterlassungsvereinbarung trat, abgesichert durch einen aufschiebend bedingten Übereignungsanspruch, der wiederum durch eine Vormerkung gesichert war. Diese Bindung bezog sich ausdrücklich auch auf den Fall der Zwangsvollstreckung und beließ somit der Eigentümerin keinerlei rechtliche Verfügungsmöglichkeit über die Eigentumswohnung, die für einen Erbvertrag aber charakteristisch ist (§ 2286 BGB). Die Beklagten hatten dafür die Gegenleistung in Form der einmaligen und der monatlichen Zahlungen zu erbringen, wie sie für einen Kaufvertrag typisch sind, wobei sie sich auf eine weitgehende Vorleistung zu Lebzeiten von Dr. W. ersichtlich nur deshalb eingelassen haben, weil ihr Eigentumserwerb an der Wohnung nicht mehr verhindert werden konnte. Dazu kommt, daß den Beklagten mit Aufgabe der Eigennutzung durch Dr. W. ein bedingter Nießbrauch bestellt war und sie insoweit alle Lasten und Aufwendungen tragen sollten, wobei sie schon vorher werterhöhende oder werterhaltende Aufwendungen über 5.000 DM zu erstatten hatten. Wirtschaftlich rückten sie damit weitgehend in die Stellung des Eigentümers

der Wohnung ein. Diese Position erhielten sie nur gegen die versprochenen Zahlungen. Das synallagmatische Verhältnis der beiderseitigen Leistungen wird deutlich aus der Regelung über das Rücktrittsrecht von Dr. W. (bei Ausbleiben der monatlichen Zahlungen) und das der Beklagten, falls die Vermächtniserfüllung aus irgendwelchen Gründen doch noch scheitern sollte. Die Beklagten haben in diesem Fall nicht nur einen Rückerstattungsanspruch hinsichtlich ihrer Leistungen, sondern auch einen beachtlichen Zinsanspruch, und sind insoweit dinglich durch die dafür bestellte Grundschuld abgesichert. Demnach war der übereinstimmende Wille der Vertragsschließenden darauf gerichtet, sich zur Übereignung der Wohnung gegen Zahlung eines bestimmten Preises durch eine entsprechende vertragliche Bindung zu verpflichten. Diesen Willen haben sie - mit welchen Worten und Rechtsbegriffen auch immer - zum Ausdruck gebracht. Es handelt sich deshalb um einen Kaufvertrag (vgl. auch BGHZ 25, 174, 182), den auch die Kläger erfüllen können.

Ist mithin der Vorkaufsfall eingetreten und das Vorkaufsrecht durch Erklärung gegenüber dem Betreuer der Eigentümerin wirksam ausgeübt (die fristgerechte Erklärung ist unstreitig), so ist ohne Bedeutung, daß der Eigentumsübertragungsanspruch aufschiebend bedingt ist durch den Tod von Dr. W. Mit den Klägern kommt der Vertrag in der vereinbarten Form und unter den vereinbarten Bedingungen zustande (§ 505 Abs. 2 BGB).

III.

Die Klageanträge sind damit alle begründet. Den Klägern steht - auch schon vor ihrem Eigentumserwerb oder ihrer Eintra-

gung als Nießbraucher - gegen die Beklagten ein Anspruch auf Herausgabe der Wohnung zu (vgl. BGHZ 75, 288, 293; 87, 296, 297; 115, 335, 344 ff). Aus dem für die Beklagten eingetragenen Nießbrauch folgt kein Recht zum Besitz, denn dieser Nießbrauch ist den Klägern gegenüber relativ unwirksam (§§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2 BGB).

Die Kläger können von den Beklagten auch die Zustimmung zur Löschung der im Wege des Vertragsvollzugs eingetragenen Rechte verlangen (§ 888 BGB), denn diese sind den Klägern gegenüber relativ unwirksam (§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2 BGB). Ihre Löschung ist nach Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verwirklichung ihrer Rechte aus dem Vertrag erforderlich, weil nunmehr anstelle der Beklagten die Kläger als Inhaber der Auflassungsvormerkung, des Nießbrauchs und der Grundschuld einzutragen sind.

Die Beklagten können andererseits die Erfüllung der Klageanträge verweigern, bis ihnen die bisher erbrachten Gegenleistungen erstattet werden (§ 1100 BGB analog). Der Senat hält in Fortführung seiner Rechtsprechung (BGHZ 115, 335, 346) auch im vorliegenden Fall einen solchen Anspruch der Beklagten für gegeben. Nach der Vertragsgestaltung sind sie zwar noch nicht als neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen und haben hierauf auch keinen Anspruch. Müssen sie aber die Nachteile des "verschleierten" Kaufvertrages tragen, so erscheint es angemessen, ihnen auch die Vorteile einer vereinfachten Abwicklung im Verhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Erstkäufer (§ 1100 BGB) zuzubilligen. Zur Höhe des Erstattungsanspruchs und zur entsprechenden Fassung eines Zug-um-Zug-Vorbehalts bedarf es weiterer tatsächlicher Feststellungen. Aus diesem Grun-

de muß der Senat die Sache an das Berufungsgericht zurückverweisen. Die Kläger werden im Rahmen der erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, ihrerseits auf den von ihnen aufrechnungsweise geltend gemachten Anspruch auf Nutzungsherausgabe zurückzukommen.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein