

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 60/97

URTEIL

Verkündet am:
10. Juli 1998
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 446, 1004

Ist das Recht, das verkaufte Grundstück zu nutzen, auf den Käufer übergegangen, so kann der Verkäufer, auch wenn er noch Eigentümer ist, nicht auf die Unterlassung von Störungen in Anspruch genommen werden, die von dem Besitzer oder dem Zustand des Grundstücks ausgehen.

BGH, Urt. v. 10. Juli 1998 - V ZR 60/97 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 2 wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. Januar 1997, soweit es zu deren Nachteil erging, aufgehoben. In diesem Umfang wird die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 19. März 1996 zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten aller Instanzen tragen die Klägerin und der Beklagte zu 1 jeweils zur Hälfte. Die Klägerin trägt alle außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2 und ihres Streithelfers, der Beklagte zu 1 diejenigen der Klägerin zur Hälfte. Im übrigen findet eine Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht statt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte zu 2 ist Eigentümerin der Grundstücke Flur 60, Flurstücke 342, 410 und 411 der Gemarkung H. im Amtsgerichtsbezirk Solingen. Die Grundstücke sind zugunsten der klagenden Brauerei mit einer Dienstbarkeit - Getränkevertriebs- und -werbeverbot - belastet.

Die Beklagte zu 2 verkaufte mit notariellem Vertrag vom 16. August 1993 eine Teilfläche der Grundstücke Flurstück 410 und 411, auf denen sich eine Schank- und Speisewirtschaft befindet, an ihren Streithelfer. Dieser "übernahm die Dienstbarkeit ohne Anrechnung auf den Kaufpreis". Der Kaufvertrag ist im Grundbuch nicht vollzogen, da die Teilung der Grundstücke noch aussteht.

Am 3. Dezember 1994 teilte der Streithelfer der Klägerin mit, daß die Gaststätte ab 1. Februar 1995 an einen neuen Pächter verpachtet sei. Ab diesem Zeitpunkt würden die von der Klägerin vertriebenen Marken nicht mehr von ihm und dem Pächter abgenommen. In dem am 9. Dezember 1994 mit Wirkung vom 1. Februar 1995 mit dem Beklagten zu 1 und dessen Ehefrau abgeschlossenen Pachtvertrag verpflichteten sich die Pächter allerdings, nur die durch die Klägerin benannten Biere und alkoholfreien Getränkemarken zu beziehen und zum Ausschank zu bringen.

Die Klägerin behauptet, in der Gaststätte würden seit Januar 1995 auch fremde Getränke angepriesen und ausgeschenkt. Sie hat beantragt, beide Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, auf den Grundstücken Flurstück 342, 410 und 411 andere als die von ihr hergestellten und/oder vertriebenen Getränke zu



vertreiben oder dafür zu werben. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr, beschränkt auf die Grundstücke Flurstück 410 und 411, stattgegeben.

Mit der Revision haben die Beklagten die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts angestrebt. Der Senat hat nur die Revision der Beklagten zu 2 angenommen. Sie beantragt die Abweisung der gegen sie gerichteten Klage. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Beklagte zu 2 habe für den von ihm festgestellten Verstoß des Beklagten zu 1 gegen das Getränkevertriebs- und -werbeverbot einzustehen. Solange sie Eigentümerin sei, hafte sie, unbeschadet des zwischenzeitlichen Verkaufs der belasteten Flächen, als mittelbare Störerin.

Dies hält der Revision nicht stand.

II.

1. Als unmittelbare Handlungsstörerin kommt die Beklagte zu 2 nicht in Betracht, denn das störende Verhalten, das den Abwehranspruch nach §§ 1090 Abs. 2, 1027 in Verbindung mit § 1004 BGB auslöst, geht nicht von ihr aus. Entgegen der Auf-

fassung des Berufungsgerichts haftet sie aber auch nicht allein aufgrund des Umstandes, daß sie (noch) Eigentümerin der Grundstücke ist, mittelbar für die Beeinträchtigung der Dienstbarkeit.

a) Das Reichsgericht hat zwar den Eigentümer für Störungshandlungen seines Mieters verantwortlich gemacht, wenn er sein Grundstück dem Mieter mit der Erlaubnis zu jenen Handlungen überlassen hat oder wenn er es unterläßt, den Mieter von dem nach dem Mietvertrag unerlaubten, fremdes Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch der Mietsache abzuhalten (RGZ 47, 162, 163; 134, 231, 234). Dem ist der Senat jedenfalls für den Fall gefolgt, daß der Eigentümer die Störung durch den Mieter nicht nur hingenommen, sondern an ihr mitgewirkt hat (Senatsurt. v. 11. November 1966, V ZR 191/63, WM 1966, 1300, 1302). Hiermit ist der Fall, daß der Käufer, oder, wie hier, der Pächter des Käufers die Störung verursacht, nicht zu vergleichen.

Der Vermieter/Verpächter behält seine Rechtsstellung als Eigentümer bei und ist in der Ausübung seiner dinglichen Befugnisse (§ 903 BGB) nur insoweit beschränkt, als er seinem Vertragspartner Gebrauchs- oder Nutzungsrechte eingeräumt hat. Inwieweit er sich hierbei der Möglichkeit begibt, Störungen des Eigentums oder anderer Rechte Dritter zu begegnen, steht in seiner freien Entscheidung und damit in seiner Verantwortung. Deshalb ist es, ohne daß der Senat hier Grenzen abzustecken hätte, grundsätzlich berechtigt, ihn für Störungen heranzuziehen, die der Besitzer des Grundstücks verursacht. Der Verkäufer begibt sich demgegenüber seines Eigentums im Austausch gegen Geld. Mit dem Vollzug des Vertrags endet, anders als bei der miet- oder pachtweisen Überlassung auf Zeit, jede Einwirkungs-

möglichkeit des bisherigen Eigentümers auf Gebrauch und Nutzung der Sache. Die Bestimmung hierüber steht allein dem Erwerber zu. Die Störung der Rechte Dritter durch diesen ist kein Grund, den Vertrag rückabzuwickeln und dem Verkäufer wieder Einfluß auf Gebrauch und Nutzung der Sache zu verschaffen. Für die Störung durch den Käufer hat er nicht einzustehen.

Grundsätzlich nichts anderes gilt, wenn der Käufer zwar noch nicht das Eigentum erlangt hat, ihm aber der Besitz der Kaufsache übertragen ist und ihm deren Nutzungen gebühren (§ 446 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das Recht des Käufers, die ihm übergebene Kaufsache zu nutzen, ist, wenn nicht ausnahmsweise anderes vereinbart wurde, so umfassend wie sein künftiges Eigentum. Der Geltendmachung der Abwehrrechte des Verkäufers aus dem Eigentum steht es nach § 1004 Abs. 2 BGB entgegen. Der Verkäufer hat mithin keine Möglichkeit mehr, Störungen der Rechte Dritter durch den Umgang des Käufers mit der Sache abzuwehren. Er ist deshalb selbst, unbeschadet des Umstands, daß ihm das Eigentum noch zusteht, nicht für Störungen verantwortlich, die von dem Käufer ausgehen. Dies gilt in gleichem Maße, wenn unmittelbarer Störer eine Person ist, der der Käufer den Besitz der Kaufsache vertraglich überlassen hat. Der Mieter oder Pächter des Käufers kann einem Abwehranspruch des Verkäufers aus dem Eigentum das Recht des Käufers zur beliebigen Nutzung der Sache entgegensetzen (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB entspr.; vgl. BGH, Urt. v. 17. September 1958, V ZR 63/58, NJW 1958, 2061).

b) So liegen die Dinge hier. Der Streithelfer hat aufgrund des mit der Beklagten zu 2 abgeschlossenen Kaufvertrags den Besitz und die Nutzung des Grundstücks inne. Auf die Art der Nutzung des Kaufbesitzes hat die Beklagte zu 2 keinen Einfluß. Die

im Kaufvertrag festgehaltene "Übernahme der Dienstbarkeit" begründet keine Verpflichtung des Streithelfers gegenüber der Beklagten zu 2, deren Inhalt zu respektieren. Sie geht über eine Freistellung der Verkäuferin von dem Rechtsmangel, der sonst durch die Dienstbarkeit begründet würde, nicht hinaus. Etwas anderes wäre in einem Falle, in dem der künftige Eigentümer durch die dingliche Wirkung des Rechts des Dritten gebunden ist, ungewöhnlich und kommt im Wortlaut der Vertragsbestimmung nicht zum Ausdruck. Im Gegenteil macht der Hinweis, wonach die Übernahme "ohne Anrechnung auf den Kaufpreis" erfolgt, deutlich, daß es den Vertragsparteien darum ging, eine Kürzung des Entgelts nach dem Gewährleistungsrecht (§§ 440, 325, 326 BGB) auszuschließen. Diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da weitere tatsächliche Feststellungen nicht mehr zu erwarten sind (BGHZ 65, 107, 112).

2. Eine Haftung der Beklagten zu 2 als Zustandsstörerin kommt nicht in Frage, da die Beeinträchtigung der Dienstbarkeit nicht vom Zustand der Grundstücke, insbesondere einer darauf befindlichen Anlage, sondern von dem Verhalten ihres jetzigen Besitzers, des Beklagten zu 1, ausgeht. Sie würde im übrigen im Hinblick auf die zu 1. angeführten Gesichtspunkte nicht durchgreifen. Durch die fehlende rechtliche Einwirkungsmöglichkeit auf das störende Geschehen hebt sich der Streitfall von der

Sachgestaltung ab, die Gegenstand des Urteils des Senats vom 30. Oktober 1981 (V ZR 191/80, WM 1982, 193) war.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100, 101 ZPO.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger