

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. April 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 23. Dezember 1997 aufgehoben und das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 25. Juli 1997 abgeändert.

Die Beklagten werden verurteilt, der Löschung des zu ihren Gunsten eingetragenen Nießbrauchs am Miteigentumsanteil von O. L. , R. K. und F. J. an den im Grundbuch von A. Nr. 1291 Nr. 1 bis 13 verzeichneten Grundstücken zuzustimmen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind zu je einem Sechstel Miteigentümer von Grundstücken mit einem Baggersee. Der Uferstreifen trennt ein Grundstück des Beklagten zu 1 von der Wasserfläche. Sein Bestreben, von seinem Grundstück Zugang

zu dem See zu erhalten, führte in der Folgezeit zu einer Vielzahl tatsächlicher und gerichtlicher Auseinandersetzungen zwischen ihm und den Miteigentümern.

Um das Eindringen des Beklagten zu 1 in die Miteigentümergemeinschaft zu verhindern, schlossen die Miteigentümer am 6. Juni 1979 in notariell beurkundeter Form einen Vertrag, in welchem es u.a. heißt:

"Für den Fall, dass einer der Miteigentümer seinen Miteigentumsanteil an den oben näher bezeichneten Grundstücken an einen Dritten (nicht einen Miteigentümer) veräußert (auch im Wege der Schenkung), soll den übrigen Miteigentümern entsprechend den ihnen zu Eigentum zustehenden Miteigentumsanteilen ein Ankaufsrecht zum halben Verkehrswert im Zeitpunkt der Veräußerung zustehen.

...

Für den Fall, dass einer der Miteigentümer das Ankaufsrecht nicht ausübt oder ihm ein solches Recht nicht zusteht, soll dieses Recht den übrigen Miteigentümern entsprechend ihren Anteilen zustehen.

Das Ankaufsrecht soll vererblich sein, jedoch nicht übertragbar sein."

Das vereinbarte Recht wurde durch die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert.

Nach dem Tod einer Miteigentümerin entschlossen sich deren Erben, zum Verkauf des Anteils von ebenfalls einem Sechstel an den Grundstücken. Hierzu boten sie den Anteil den Klägern für 75.000 DM an. Das war den Klägern zuviel. In ihrem Auftrag ermittelte der Schätzungsausschuß der Gemeinde

- 4 -

am 15. November 1994 den Wert der Grundstücke der Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 402.600 DM.

Mit Schreiben vom 5. Januar 1995 teilte der Notar B. den Klägern mit, er sei beauftragt, einen Kaufvertrag vorzubereiten, durch welchen der Miteigentumsanteil der Erben für 200.000 DM an den Beklagten zu 1 verkauft werden solle. Im Hinblick auf den Vertrag vom 6. Juni 1979 frage er an, ob die Kläger bereit seien, den Anteil für 100.000 DM zu erwerben. Das verneinten die Kläger und übten das Recht aus dem Vertrag unter Hinweis darauf aus, daß die übrigen Miteigentümer an der Ausübung ihres Rechtes nicht interessiert seien. Unter Bezugnahme auf die Wertermittlung der Gemeinde verlangten sie den Abschluß eines Kaufvertrages zum Preis von insgesamt 33.550 DM. Hierzu waren die Erben nicht bereit.

Durch Vertrag vom 24. Mai 1996 räumten sie vielmehr dem Beklagten zu 1 und seinen Söhnen, den Beklagten zu 2 und 3, gegen Zahlung von 75.000 DM den Nießbrauch an ihrem Miteigentumsanteil ein. Der Nießbrauch wurde in das Grundbuch eingetragen. Er endet mit dem Tod des letztversterbenden Begünstigten.

Die Kläger haben geltend gemacht, der Vertrag zwischen den Erben und den Beklagten sei nichtig. Sie haben beantragt, die Beklagten zu verurteilen, der Löschung des Nießbrauchs zuzustimmen. Die Klage ist in den Tatsacheninstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Antrag weiter.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Kläger auf Zustimmung zur beantragten Löschung verneint. Es hat ausgeführt: Weder sei die Bestellung des Nießbrauchs einem Verkauf des Miteigentumsanteils gleichzusetzen, noch sei die Bestellung erfolgt, um den Klägern den Erwerb des Anteils zu "versauern". Der Vertrag sei daher nicht nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig. Sein Abschluß bedeute auch keine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung der Kläger, weil die Erben durch den Vertragsschluß nicht gegen ihre Pflichten aus dem Vertrag vom 6. Juni 1979 verstoßen hätten.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung teilweise nicht stand.

II.

1. Die Revision hat allerdings keinen Erfolg, soweit sie geltend macht, die Bestellung des Nießbrauchs zugunsten der Beklagten habe das im Vertrag vom 6. Juni 1979 vereinbarte Recht der Kläger ausgelöst, von den Erben den Verkauf des von diesen ererbten Miteigentumsanteils an den Grundstücken an sie verlangen zu können. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob, wie bei einem Vorkaufsrecht (vgl. Senat, BGHZ 115, 335, 344), die Ausübung dieses Rechts durch die Kläger im Schreiben vom 11. Januar 1995 hinreichend ist, um einen Anspruch gegen die Beklagten aus § 883 Abs. 2 BGB auf Löschung des eingetragenen Nießbrauchs zu begründen.

Voraussetzung für das Entstehen des Ankaufsrechts ist nach dem Vertrag vom 6. Juni 1979 die Veräußerung des Anteils an einen Dritten. Ob ein Rechtsgeschäft als Veräußerung im Sinne des Vertrages zu werten ist, ist dabei nicht nach formalen Kriterien zu beurteilen, sondern danach, ob die gewählte Gestaltung unter Berücksichtigung der Interessen der Kläger als Berechtigten und der Erben als Verpflichteten der Vereinbarung eines Veräußerungsvertrages gleichgesetzt werden kann (vgl. Senat, BGHZ 115, 335 ff; Senatsurt. v. 20. März 1998, V ZR 25/97, WM 1998, 1189).

Das hat das Berufungsgericht zutreffend verneint. Kriterium der Qualifikation eines Rechtsgeschäfts als Veräußerung ist grundsätzlich das Ausscheiden des Berechtigten aus dem Eigentum und der Eintritt eines Dritten in die Befugnisse des Eigentümers. Werden diese Momente teilweise in die Zukunft verschoben, kann gleichwohl eine Veräußerung anzunehmen sein, wenn die Nutzungen der Sache den Erwerber sofort zukommen und der Veräußerer letztlich aus dem Eigentum auszuscheiden hat. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn eine anderweitige Verfügung des Veräußerers den Eigentumserwerb nicht mehr hindern kann (vgl. Senatsurt. v. 20. März 1998, V ZR 25/97, WM 1998, 1189, 1190).

Die Vereinbarung der Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten einer natürlichen Person wird diesen Anforderungen regelmäßig nicht genügen, weil der Nießbrauch nicht übertragbar ist und mit dem Tode des Nießbrauchers erlischt (§ 1059 Satz 1, § 1061 Satz 1 BGB). Allein für die Dauer des Bestehens des Nießbrauchs sind die Nutzungen an der Sache dem Nießbraucher zugewiesen. Die Befugnis, über das Eigentum zu verfügen, wird durch die Bestel-

lung eines Nießbrauchs nicht berührt. Spätestens mit dem Erlöschen des Nießbrauchs fällt die Befugnis zur Nutzung an den Eigentümer zurück.

2. Das Berufungsurteil geht jedoch insoweit fehl, als es einen Anspruch der Kläger gegen die Beklagten auf Zustimmung zur Löschung des Nießbrauchs aus §§ 826, 830, 249 BGB verneint.

Zweck des Vertrages vom 6. Juni 1979 war es, den Beklagten zu 1 dauernd daran zu hindern, über die Grundstücke der Gemeinschaft den See zu erreichen. Wie sich aus den vom Berufungsgericht beigezogenen Akten ergibt, ist die Vereinbarung getroffen worden, nachdem der Beklagte zu 1 versucht hatte, durch ein Baggerunternehmen die Wasserfläche des Sees bis zur Grenze seines Grundstücks zu erweitern. Auch durch ein Eindringen in die Eigentümergemeinschaft sollte ihm keine Gelegenheit gegeben werden, Mitbesitz an den Grundstücken zu erlangen. Die auf der Grundlage des Interesses der Vertragsparteien vorzunehmende Auslegung des Vertrages verbietet es damit den Miteigentümern, dem Beklagten zu 1 ein Recht zum Mitbesitz an den Grundstücken der Eigentümergemeinschaft durch die Begründung eines Nießbrauchs einzuräumen.

Vertraglich begründete Verpflichtungen wirken allerdings grundsätzlich nur im Verhältnis der Vertragsparteien zueinander. Die bloße Kenntnis eines Dritten von einer solchen Verpflichtung und seine Mitwirkung an der Verletzung derartiger Pflichten bedeuten - für sich genommen - keine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung der Berechtigten im Sinne von § 826 BGB (st. Rspr., vgl. RGZ 78, 14, 18; 103, 419, 421; BGHZ 12, 308, 318). Die Beteiligung eines Dritten an dem vertragswidrigen Verhalten des Schuldners stellt jedoch dann

eine sittenwidrige Schädigung des Gläubigers dar, wenn weitere Umstände das Handeln des Dritten als mit einer loyalen Rechtsgesinnung schlechthin unvereinbar erscheinen lassen (BGH, Urt. v. 2. Juni 1981, VI ZR 28/80, NJW 1981, 2184, 2185; v. 19. Oktober 1993, IX ZR 184/92, NJW 1994, 128, 129).

So verhält es sich im vorliegenden Fall. Der Beklagte zu 1 nutzte durch das Versprechen einer überhöhten Gegenleistung die Bereitschaft der Erben zum Vertragsbruch aus. Der Wert der Grundstücke beträgt nach seiner Ermittlung durch die Gemeinde insgesamt 402.600 DM. Beachtliche Einwendungen gegen die Wertermittlung haben die Beklagten nicht vorgetragen. Der Wert ihres Miteigentums betrug mithin allenfalls 67.100 DM. Bei loyalen Verhalten war dieser Wert von den Erben wegen des Interesses der Kläger am Erwerb des Anteils nicht zu realisieren. Die Vereinbarung eines Preises von 75.000 DM für die Bestellung eines Nießbrauchs an dem Anteil war offensichtlich überhöht. Durch sein Zahlungsversprechen führte der Beklagte zu 1 die Bereitschaft der Erben herbei, sich über das Verbot aus dem Vertrag vom 6. Juni 1979 hinwegzusetzen, ihm Mitbesitz an den Grundstücken zu verschaffen.

Der Vertragsbruch der Erben führte zur Schädigung der Kläger. Ihr Recht, den Miteigentumsanteil der Erben zum halben Verkehrswert kaufen zu können, kann auf absehbare Zeit nicht mehr entstehen und ist damit weitestgehend entwertet: Solange der Miteigentumsanteil der Erben an den Grundstücken mit dem Nießbrauch zugunsten der Beklagten belastet ist, muß die Veräußerlichkeit des Anteils als ausgeschlossen angesehen werden, weil die Beklagten als Nießbraucher unter Ausschluß der Erben berechtigt sind, die Rechte aus dem Miteigentum auszuüben, soweit diese die Nutzung der Grund-

stücke zum Gegenstand haben. In der Nutzung der Grundstücke liegt die wesentliche wirtschaftliche Bedeutung der Miteigentumsanteile. Ihr Verkauf ohne gleichzeitigen Erwerb der Befugnis zur Nutzung scheidet praktisch aus.

An der Schädigung der Kläger haben die Beklagten zu 2 und 3 mitgewirkt. Sie sind den Klägern neben dem Beklagten zu 1 zum Ersatz verpflichtet. Wie die Anfrage des Notars B. und die von den Klägern vorgelegten Schreiben des Beklagten zu 1 zeigen, haben die Beklagten zu 2 und 3 kein nachhaltiges Interesse an der Mitbenutzung der Grundstücke. Die Bestellung des Nießbrauchs auch zu ihren Gunsten hat allein im Hinblick auf § 1061 Abs. 1 BGB Bedeutung. Beim Abschluß des Vertrages vom 24. Mai 1996 haben sie sich durch den Beklagten zu 1 als vollmachtlos handelnden Vertreter vertreten lassen. Ihre anschließende Genehmigung des Vertrages bedeutet rechtlich die Mitwirkung an der vorsätzlichen sittenwidrigen Schädigung der Kläger durch den Beklagten zu 1. Die Mitwirkung verpflichtet die Beklagten zu 2 und 3 neben dem Beklagten zu 1, den eingetretenen Schaden durch die Zustimmung zur Löschung des eingetragenen Nießbrauchs auszugleichen.

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein