

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

Reichssiedlungsg § 20; BGB §§ 883, 888, 990, 994, 996, 273

- a) Nach Ausübung des durch Vormerkung gesicherten Wiederkaufsrechts kann ein Dritterwerber, auch wenn er bereits als Eigentümer eingetragen ist, Verwendungen auf das Grundstück entsprechend §§ 994 ff BGB vom Wiederkäufer ersetzt verlangen.
- b) Ein Zurückbehaltungsrecht wegen der Verwendungen steht dem Besitzer schon gegenüber dem Anspruch des Wiederkäufers auf Zustimmung zur Eigentumsumschreibung zu.
- c) Bösgläubig im Sinne des § 990 BGB ist der Besitzer erst, wenn er Kenntnis von der Ausübung des eingetragenen Wiederkaufsrechts hat.

BGH, Urt. v. 5. Oktober 1979 - V ZR 71/78 - OLG Frankfurt am Main
LG Darmstadt

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 71/78

URTEIL

Verkündet am

5. Oktober 1979
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Imanuel L [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED]-A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die H [REDACTED] L [REDACTED]gesellschaft mbH K [REDACTED], Zweignieder-
lassung F [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch
den Geschäftsführer Hans-Joachim P [REDACTED], R [REDACTED], Kreis
L [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 24. Zivilsenats in Darmstadt
des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
vom 3. März 1978 aufgehoben.

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

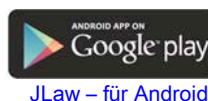
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin der N [REDACTED]
S [REDACTED]gesellschaft mbH in F [REDACTED]. Diese hatte
im Rahmen des Reichssiedlungsgesetzes durch notariellen
Vertrag vom 10. Oktober 1952 den Eheleuten Ehret mehrere
Grundstücke veräußert. Nach § 11 des Vertrages stand der
Siedlungsgesellschaft für den Fall, daß die Käufer den
Grundbesitz ganz oder teilweise weiterveräußerten, ein
Wiederkaufsrecht gemäß § 20 RSiedlG zu. Das Recht wurde
vereinbarungsgemäß im Grundbuch eingetragen.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Am 8. Dezember 1972 veräußerten die Eheleute E. zwei dieser Grundstücke an den Beklagten. Daraufhin machte die Klägerin gegenüber den Eheleuten E. durch Schreiben vom 8. März 1973 das Wiederkaufsrecht geltend. Sie sind rechtskräftig zur Rückübereignung verurteilt worden.

In der Zwischenzeit betrieb der Beklagte aus einer dem Wiederkaufsrecht im Rang nachgehenden Grundschild die Zwangsversteigerung der ihm veräußerten Grundstücke. Durch Beschluß des Amtsgerichts Bensheim vom 31. Juli 1975 erhielt er den Zuschlag. Das eingetragene Wiederkaufsrecht der Klägerin blieb nach den Versteigerungsbedingungen bestehen.

Mit der Klage hat die Klägerin die Einwilligung des Beklagten zur Eigentumsumschreibung verlangt. Der Beklagte ist dem Anspruch entgegengetreten; hilfsweise hat er ein Zurückbehaltungsrecht wegen angeblicher Verwendungen von 30 000 DM geltend gemacht.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erkannt. Die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Mit der Revision will der Beklagte die Abweisung der Klage, hilfsweise die Berücksichtigung des geltend gemachten Zurückbehaltungsrechts erreichen. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den Beklagten nach § 888 Abs. 1 BGB für verpflichtet, einer Eigentumsumschreibung der ihm in der Zwangsversteigerung zugeschlagenen Grundstücke auf die Klägerin zuzustimmen. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Das auf § 20 RSiedlG beruhende Wiederkaufsrecht der Klägerin erlangte durch die Grundbucheintragung die Bedeutung einer Vormerkung (§ 883 BGB) zur dinglichen Sicherung des Rückübereignungsanspruches (vgl. die Senatentscheidungen BGHZ 57, 356; 58, 395; 59, 94). Damit war jede den gesicherten Anspruch beeinträchtigende Verfügung aus einem Recht, das der Vormerkung im Rang nachging, der Klägerin gegenüber unwirksam (§ 883 Abs. 2 BGB). Demgemäß ist die Vormerkung bei der vom Beklagten aus seiner nachrangigen Grundschuld betriebenen Zwangsversteigerung in das geringste Gebot aufgenommen worden und nach den Versteigerungsbedingungen bestehen geblieben (§§ 48, 52 Abs. 1, 91 Abs. 1 ZVG). Mit Erteilung des Zuschlages wurde der Beklagte daher zwar Eigentümer; dieser Rechtserwerb war aber im Verhältnis zur Klägerin unwirksam.

Die Auffassung der Revision, die Vormerkung habe keinen Anspruch sichern können, der nicht dem Beklagten gegenüber bestanden habe, verkennt die Rechtslage. Der Wiederkaufsanspruch richtete sich allerdings nur gegen die Eheleute E■■■■ als Käufer der von dem Anspruch be-

troffenen Grundstücke; dieser persönliche Anspruch aber wurde durch die Vormerkung - gerade auch für den Fall einer Zwangsvollstreckung - mit Wirkung gegen Dritte gesichert. Die Vormerkung ist daher nicht, wie die Revision meint, in dem Zeitpunkt hinfällig geworden, in dem der gesicherte Anspruch gegen die Schuldner geltend gemacht wurde; sie bleibt vielmehr so lange bestehen, bis der Anspruch verwirklicht ist. Das bedeutet hier, daß sie bis zur dinglichen Vollziehung des Wiederkaufes, also bis zur Rückübereignung, fortbesteht.

Daß es die Klägerin trotz ihrer Beteiligung an dem Zwangsversteigerungsverfahren zu dem Zuschlag an den Beklagten kommen ließ, begründete entgegen der Revision keinen Verzicht auf das ausgeübte Wiederkaufsrecht. Da die Auflassungsvormerkung kein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht im Sinne des § 28 ZVG darstellt, konnte die Klägerin als Vormerkungsberechtigte die Versteigerung der Grundstücke nicht verhindern (vgl. BGHZ 46, 124). Auch das am 12. März 1975 gegen die Schuldner erwirkte Versäumnisurteil auf Rückübertragung der Grundstücke konnte nicht zur Versagung des Zuschlages führen.

Die Klägerin hat den durch die Vormerkung gesicherten Anspruch am 8. März 1973 nach Eintritt des Wiederkaufsfalles ordnungsgemäß gegen die Schuldner geltend gemacht. Zur Verwirklichung des damit fälligen Anspruchs auf Rückübereignung ist der Beklagte gemäß § 888 BGB verpflichtet, einer Eintragung der Klägerin als Eigentümerin zuzustimmen.

II.

Die Revision ist jedoch begründet, soweit das Berufungsgericht dem Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht wegen seiner angeblichen Verwendungen versagt hat.

1. Verwendungsersatz kann der Beklagte zwar nicht unmittelbar nach den Vorschriften über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 994 ff BGB) beanspruchen, da die Klägerin noch nicht Eigentümerin der Grundstücke ist; diese Regelung ist aber in dem hier gegebenen Fall der Ausübung eines durch Vormerkung gesicherten Wiederkaufsrechts entsprechend anzuwenden. Insoweit folgt der Senat - abweichend von seinem Urteil vom 31. Januar 1964, V ZR 28/62, WM 1964, 298, 301 - einer für den ähnlichen Fall des dinglichen Vorkaufsrechts und insbesondere für die Auflassungsvormerkung vielfach im Schrifttum vertretenen Auffassung (vgl. Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 888 Rdn. 6 - anders hinsichtlich des dinglichen Vorkaufsrechts Staudinger/Dittmann, § 1100 Rdn. 9; Augustin in BGB-RGRK, 12. Aufl. § 888 Rdn. 13 - anders hinsichtlich des dinglichen Vorkaufsrechts Rothe in BGB-RGRK, 12. Aufl. § 1100 Rdn. 5; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 1098 Rdn. 4; Baur, Sachenrecht 10. Aufl. § 20 IV 1 e; Westermann, Sachenrecht, 5. Aufl. § 84 IV 4 c; Hartmann, NJW 1956, 899; Peßler, NJW 1960, 1785, 1789; Hoche, NJW 1963, 301, 302; Schwerdtner, BWNotZ 1972, 145; vgl. auch RG HRR 1928 Nr. 2276).

Für das dingliche Vorkaufsrecht hatte ursprünglich auch der Gesetzgeber die Anwendung der §§ 987 ff BGB vorgesehen (vgl. § 957 Abs. 3 des I. Kommissionsentwurfes

zum BGB = Motive Teil III S. 456). Dieser Vorschlag ist dann zwar im weiteren Gesetzgebungsverfahren verworfen worden (Protokolle Teil III S. 760); das Gesetz in seiner endgültigen Fassung läßt indessen offen, wie die Rechtsbeziehungen des Vorkäufers zu dem bereits als Eigentümer eingetragenen Dritterwerber bei von ihm gemachten Verwendungen abzuwickeln sind. Der Wiederkauf, um den es hier geht, ist im BGB überhaupt nur schuldrechtlich geregelt. Danach wird lediglich dem Erstkäufer (Wiederverkäufer) bei Verwendungen, die er vor Ausübung des Wiederkaufsrechts vorgenommen hat, ein Ersatzanspruch gewährt (§ 500 BGB). Es stellt sich mithin in gleicher Weise wie beim Vorkaufsrecht die Frage, auf welcher Grundlage ein Dritterwerber Verwendungsersatz vom Wiederkäufer verlangen kann. Eine angemessene Lösung dafür bieten nach Auffassung des Senats die Vorschriften über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis.

Der Eigentumserwerb des Beklagten im Zwangsversteigerungsverfahren war vormerkungswidrig und daher der Klägerin gegenüber unwirksam. Im Verhältnis zu ihr ist der Beklagte lediglich grundbuchmäßig Eigentümer geworden. Nach der wirklichen Rechtslage gebührt der Klägerin das Eigentum; denn mit dem Wiederkauf erlangte sie gegen die Erstkäufer, die Eheleute E■■■■, einen Rückübereignungsanspruch, welchen sie auch gerichtlich durchgesetzt hat. Die Zustimmung des Beklagten zu dem Eigentumsübergang ist allein noch im Hinblick auf die der Eintragung entgegenstehende - relativ unrichtige - Grundbuchlage erforderlich (§ 888 Abs. 1 BGB). Insoweit hat der Beklagte eine Stellung, die der des bloßen "Bucheigentümers" gegenüber

dem materiell berechtigten Eigentümer (§ 894 BGB) vergleichbar ist. Auf den Bucheigentümer aber sind nach herrschender Auffassung die §§ 987 ff BGB anwendbar (BGHZ 41, 30, 34; RGZ 114, 266; 115, 35, 46; 121, 335; 163, 62; Pikart in BGB-RGRK, 12. Aufl. § 987 Rdn. 27). Das muß in Anbetracht der dinglichen Wirkung, die der Auflassungsvormerkung im Rahmen ihres Sicherungszwecks zukommt, bei interessengerechter Wertung auch vorliegend gelten. Die auf den unrechtmäßigen Eigenbesitzer zugeschnittene Sonderregelung über den Verwendungsersatz trägt dem Umstand Rechnung, daß einerseits der Zweitkäufer (Beklagter) die Verwendungen nur im Vertrauen auf das ihm nach seinem Kaufvertrag zustehende Eigentum vornimmt, andererseits der Wiederkäufer nach Ausübung des gesicherten Rechts auch nur die Nachteile hinnehmen muß, die das Gesetz im Rahmen der §§ 994 ff BGB einem Eigentümer zumutet (so zutreffend Schwerdtner, aaO S. 149).

Was das Besitzverhältnis anbelangt, so war der Beklagte zwar im Zeitpunkt der Verwendungen, die er angeblich ab Frühjahr 1973 und möglicherweise noch vor dem Wiederkauf vorgenommen hatte, aufgrund seines Kaufvertrages vom 8. Dezember 1972 rechtmäßiger Besitzer; für die Anwendung der §§ 987 ff BGB kommt es jedoch nur darauf an, daß sein Besitzrecht später weggefallen ist und jedenfalls bei Geltendmachung des Vindikationsanspruches nicht mehr besteht, weil sich sonst der berechtigte Besitzer schlechter stehen würde als der unberechtigte (BGHZ 34, 122, 131; Senatsurteil vom 13. Oktober 1978, V ZR 147/77, NJW 1979, 716). So liegt die Sache hier. Der Klägerin gegenüber hat der Beklagte

kein Recht zum Besitz. Nach Ausübung des Wiederkaufsrechts muß er nicht nur ihrer Eintragung als Eigentümerin zustimmen; er wäre auch, wenn die Klägerin das verlangen würde, schon vor der Eintragung zur Herausgabe des Grundstücks verpflichtet (vgl. § 1100 BGB).

2. Seine Zustimmung zur Eigentumsumschreibung kann der Beklagte davon abhängig machen, daß ihm diejenigen Verwendungen ersetzt werden, die er in den Grenzen der §§ 994 ff BGB vornehmen durfte. Ein dahingehendes Zurückbehaltungsrecht ergibt sich zwar nicht aus § 1000 BGB, da nach dieser Vorschrift nur gegenüber dem Herausgabeanspruch ein Zurückbehaltungsrecht wegen Verwendungen geltend gemacht werden kann; in Betracht kommt aber § 273 Abs. 2 BGB. Diese Bestimmung setzt allerdings einen fälligen Gegenanspruch voraus, während der Anspruch auf Verwendungsersatz an sich erst mit Wiedererlangung der Sache oder Genehmigung der Verwendungen fällig wird (§ 1001 BGB). Indessen wird hinsichtlich des Grundbuchberichtigungsanspruches (§ 894 BGB) schon bei der hierauf gerichteten Klage ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 2 BGB bejaht (vgl. BGHZ 41, 30, 33 ff; RGZ 114, 266; 115, 35, 46; 163, 62; RG HRR 1928 Nr. 2276). Dies beruht auf der Erwägung, daß die Herausgabe eines "Gegenstandes" im Sinne dieser Vorschrift auch ein herausverlangtes Buchrecht umfaßt, der Bucheigentümer die Verwendungen gerade auf das von diesem Recht betroffene Eigentum gemacht hat und ihm damit bereits mit der Zustimmung zur Eigentumsumschreibung ein Sicherungsmittel für seine Verwendungen entzogen wird. Diese bei Herausgabe des Bucheigentums gelten-

den Gesichtspunkte treffen auch auf den damit vergleichbaren Fall des Anspruches aus § 888 Abs. 1 BGB zu. Der vormerkungsberechtigte Wiederkäufer hat es in der Hand, mit der Zustimmung zugleich die Herausgabe des Grundstücks zu verlangen, so daß er die Nachteile vermeiden kann, die sich bei einer Erstattung der Verwendungen schon vor dem Besitzerwerb womöglich ergeben.

3. Das Berufungsgericht unterstellt, daß der Beklagte Verwendungen gemacht hat. Es geht - von der Revision unbeanstandet - davon aus, daß es sich nicht um notwendige (§ 994 BGB), sondern allenfalls um nützliche, werterhöhende Verwendungen gemäß § 996 BGB gehandelt habe. Einen Ersatzanspruch dafür verneint das Berufungsgericht, weil der Beklagte das aus dem Grundbuch ersichtliche Wiederkaufsrecht habe kennen müssen und weil er deshalb beim Besitzerwerb bösgläubig gewesen sei (§§ 996, 990 BGB). Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

Bis zum Wiederkauf (am 8. März 1973) war der Beklagte aufgrund seines Kaufvertrages berechtigter Besitzer, so daß er bei etwaigen Verwendungen vor diesem Zeitpunkt nicht bösgläubig im Sinne des § 990 BGB gewesen sein kann. Diese Bestimmung konnte frühestens mit Ausübung des Wiederkaufsrechts eingreifen, weil nun erst der Beklagte sein Besitzrecht gegenüber der Klägerin verlor. Zu dieser Zeit aber war der Beklagte nur dann bösgläubig, falls er den Mangel seines Besitzrechts kannte oder grob fahrlässig nicht kannte. Seine Grundbuchkenntnis reichte dafür nicht aus.

Die Vormerkung bezeugte nur, daß der gesicherte Wiederkaufsanspruch bestand. Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob der Beklagte mit der Ausübung dieses Anspruches rechnen mußte und deshalb seinem von den Verkäufern erlangten Besitzrecht nicht vertrauen durfte. Mag auch, wie das Berufungsgericht annimmt, das Siedlungsunternehmen von dem nach § 20 RSiedlG begründeten Wiederkaufsrecht "in der Regel" Gebrauch machen, so besagt das nicht, daß auch dem Beklagten diese Regel bekannt war oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Eine solche Feststellung enthält das Berufungsurteil nicht. Zwar läßt sich der Standpunkt vertreten, daß sich der Käufer durch Rückfrage bei dem eingetragenen Wiederkaufsberechtigten von vornherein Klarheit über dessen Absichten verschaffen muß (so zum Vorkaufsrecht Schwerdtner, aaO S. 149); bösgläubig ist er indessen nur, wenn er diese Klärung zumindest grob fahrlässig unterläßt. Er kann durchaus die Vorstellung haben, das Wiederkaufsrecht nach § 20 RSiedlG werde ähnlich wie etwa das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden (§§ 24 ff BBauG) nur in Ausnahmefällen geltend gemacht, und überzeugt sein, daß eine derartige Ausnahme in seinem Falle nicht vorliege. Solche Fehlvorstellungen rechtfertigen nicht ohne weiteres den Vorwurf grober Fahrlässigkeit. Bösgläubigkeit kann daher grundsätzlich erst angenommen werden, wenn der Käufer weiß, daß der Wiederkaufsberechtigte den Anspruch ausgeübt hat (so auch für das dingliche Vorkaufsrecht BGB-RGRK, aaO § 1100 Rdn. 7; Erman/Ronke, BGB 6. Aufl. § 1098 Anm. 6;

Westermann, aaO; OLG Rostock, OLGZ 1929, 353, 354).
Damit wird zugleich dem Umstand Rechnung getragen, daß schon bis zu der Entschließung des Siedlungsunternehmens, ob es von seinem Recht Gebrauch macht, längere Zeit vergehen kann; denn das Unternehmen muß häufig erst noch die zum Wiederkauf erforderlichen Voraussetzungen prüfen und die Höhe des Wiederkaufspreises ermitteln. Wenn sich der neue Käufer im Hinblick auf die bloße Möglichkeit des Wiederkaufes von vornherein jeder geordneten Bewirtschaftung des Grundbesitzes enthalten müßte, um nicht in dem für ihn nicht absehbaren Zeitpunkt der Rechtsausübung als unredlicher Besitzer behandelt zu werden, so würde er unangemessen benachteiligt. Es liegt beim Wiederkäufer, den Käufer unverzüglich von dem Wiederkauf in Kenntnis zu setzen, damit er sich darauf einrichten kann.

Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, wann dem Beklagten die Ausübung des Wiederkaufsrechts bekannt geworden ist. Beweispflichtig dafür wäre die Klägerin. Für das Revisionsverfahren ist mithin davon auszugehen, daß der Beklagte diese Kenntnis im Zeitpunkt seiner Verwendungen nicht hatte. Dann aber kann ihm jedenfalls in Höhe der bisher schlüssig dargelegten Verwendungen von 4 900 DM (Schriftsatz vom 17. März 1976) ein Zurückbehaltungsrecht zustehen. Die Forderung ist bestritten. Sie bedarf tatrichterlicher Prüfung. Dabei wird zu berücksichtigen sein, daß Verwendungsersatz nur bis zur Höhe der den Grundstücken jetzt noch anhaftenden Wertsteigerung, jedoch nicht über die tatsächlich aufgewendeten Kosten hinaus in Betracht kommt (RGZ 106, 147, 149).

Demnach ist der Rechtsstreit unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm bleibt auch die vom endgültigen Ausgang der Sache abhängige Entscheidung über die Kosten der Revision vorbehalten.

Hill

Offterdinger

Hagen

Vogt

Räfle