BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 93/12

Verkündet am:
19. Juli 2013
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 812 Abs. 1 Satz 2

a) Dem berechtigten Besitzer, der in der begründeten Erwartung künftigen Eigentumserwerbs auf einem Grundstück Bauarbeiten vornimmt oder vornehmen lässt, kann nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB ein Bereicherungsanspruch zustehen, wenn diese Erwartung später enttäuscht wird; begründet ist eine solche Erwartung bereits dann, wenn die Bebauung und der spätere Eigentumserwerb auf einer tatsächlichen Willensübereinstimmung zwischen dem Bauenden und dem Grundstückseigentümer beruhen.

b) Da der Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB wegen der begründeten, später aber enttäuschten Erwartung eines späteren Eigentumserwerbs auf die Abschöpfung des Wertzuwachses gerichtet ist, den das Grundstück infolge von Baumaßnahmen erfahren hat, ist eine Klage unschlüssig, wenn der Kläger nur zum Wert der in das Grundstück eingebrachten Sachen vorträgt.

BGH, Urteil vom 19. Juli 2013 - V ZR 93/12 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juli 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird der Beschluss des 3. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 17. Februar 2012 aufgehoben. Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Eigentümer eines Grundstücks. Eine Teilfläche haben sie dem Kläger verpachtet. In dem schriftlichen Vertrag vom 27. Oktober 1990, nach dem die Pachtzeit am 1. Januar 1991 beginnen und mindestens 30 Jahre dauern sollte, heißt es auszugsweise:

„3. Verpächter und Pächter sind sich darüber einig, daß unverzüglich ein Erbbaurecht-Vertrag mit einer Gesamtlaufzeit von 99 Jahren geschlossen werden soll.

Im Hinblick darauf sind Verpächter und Pächter verpflichtet, den ... Pachtvertrag demgemäß zu verlängern, falls es zu dem Abschluß eines Erbbaurecht-Vertrages nicht kommen sollte, aus Gründen, die weder Pächter noch Verpächter zu vertreten haben.

9. Dem Pächter ist die Nutzung als Grünlandfläche und die Errichtung von Gebäuden gestattet. …

11. Sofern durch die Nutzung oder die während der Pachtzeit durchgeführten Maßnahmen der jetzige Wert des Pachtgegenstandes gemindert wird, hat der Pächter am Ende der Pachtzeit den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen oder dem Verpächter den eingetretenen Minderwert zu ersetzen.

    Der Pächter hat das Recht, die von ihm geschaffenen Einrichtungen am Ende der Pachtzeit wegzunehmen, sofern der Verpächter nicht bereit ist, sie gegen Zahlung eines angemessenen Entgelts zu übernehmen.

    Im Übrigen gelten für die Wertersatz-, Ausgleichs- und Wegnahmeansprüche die gesetzlichen Vorschriften."

2 In der Folgezeit wurden auf dem Grundstück ein aus einem Pferdestall mit Wohnhaus bestehendes „Kombinationsgebäude" sowie weitere Stallgebäude errichtet. Den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages, den der Kläger mehrfach angemahnt hatte, verweigerte der Beklagte zu 2 in einem im April 2005 geführten Gespräch. Im Zuge der darauf geführten Korrespondenz erklärten beide Beklagten mit Schreiben vom 15. März und 20. Mai 2008 jeweils die Kündigung des Vertrages mit der Begründung, die Pacht für die Jahre 2006 bis 2008 sei nicht bezahlt worden. Dem widersprach der Kläger und erklärte seinerseits „hilfsweise" die Kündigung des Vertrages. Er behauptet, die baulichen Anlagen seien auf seine Veranlassung und mit seinen Mitteln errichtet worden und nicht von der auf Seiten der Beklagten dem Rechtsstreit als Streithelferin beigetretenen früheren LPG, mit der er eine Gesellschaft zum Betrieb einer Pferdepension habe gründen wollen. Den Wert der auf dem Grundstück errichteten Anlagen beziffert er mit 440.000 €. Die Streithelferin der Beklagten hat die Einrede der Verjährung erhoben.

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

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

3 Die auf Zahlung von Wertersatz in der genannten Höhe gerichtete Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag weiter. Die Streithelferin der Beklagten beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch aus §§ 951, 812 BGB. Als Pächter sei der Kläger bereits aufgrund der gesetzlichen Vorschriften nach § 546 Abs. 1 und § 581 Abs. 2 BGB gehalten gewesen, die Aufbauten zu entfernen. Die Parteien hätten in dem Pachtvertrag sogar ausdrücklich eine Rückbauverpflichtung des Klägers vereinbart. Davon abgesehen habe der Kläger die Baumaßnahmen nicht in der berechtigten Erwartung vorgenommen, später das Eigentum oder ein eigentumsgleiches Recht an dem Grundstück zu erwerben. Die Erwartung des Klägers sei nur vage gewesen, nicht aber berechtigt, weil die Parteien lediglich eine - unverbindliche und nicht der Formvorschrift des § 311b Abs. 1 BGB (i.V.m. § 11 ErbbauRG) genügende - Absichtserklärung zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages getroffen hätten. Entsprechend habe sich der Kläger bei Vornahme der Aufbauten in einer ungesicherten Rechtsposition befunden. Die Versagung des beanspruchten Wertersatzes widerspreche auch nicht Treu und Glauben.

II.

5 Die Berufungsentscheidung hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung in wesentlichen Punkten nicht stand.

6 1. Im rechtlichen Ausgangspunkt noch zutreffend geht das Berufungsgericht der Sache nach davon aus, dass dem berechtigten Besitzer, der in der begründeten Erwartung künftigen Eigentumserwerbs auf einem Grundstück Bauarbeiten vornimmt oder vornehmen lässt, nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB ein Bereicherungsanspruch zustehen kann, wenn diese Erwartung später enttäuscht wird (vgl. nur BGH, Urteil vom 12. Juli 1989 - VIII ZR 286/88, NJW 1989, 2745, 2746; Senat, Urteil vom 22. Juni 2001 - V ZR 128/00, NJW 2001, 3118 f.; jeweils mwN). Soweit teilweise nicht auf eine begründete, sondern auf eine berechtigte Erwartung abgehoben wird (so etwa Senat, Urteil vom 22. März 2013 - V ZR 28/12, NJW 2013, 2025 Rn. 13), ist damit ein sachlicher Unterschied nicht verbunden.

7 2. Rechtsfehlerhaft legt das Berufungsgericht jedoch zugrunde, vage - nur auf einer ungesicherten Rechtsposition beruhende und nicht der Formvorschrift des § 311b Abs. 1 BGB (i.V.m. § 11 ErbbauRG) - Absichtserklärungen stünden der Annahme einer begründeten Erwartung entgegen (vgl. etwa BGH, Urteil vom 12. April 1961 - VIII ZR 152/60, WM 1961, 700, 701, wonach die Hoffnung genügen kann, an dem bebauten Grundstück ein Erbbaurecht zu erhalten). Dabei wird zum einen übersehen, dass die Weigerung zur Rechtsverschaffung bei Bestehen einer bindenden vertraglichen Abrede zur Übertragung des Eigentums oder zur Einräumung eines eigentumsgleichen Rechts von vornherein nicht zu einem Bereicherungsausgleich nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB führte (vgl. nur Palandt/Sprau, BGB, 72. Aufl., § 812 Rn. 34 mwN: grundsätzlicher Vorrang des Vertragsregimes). Zum anderen verkennt das Berufungsgericht, dass eine Erwartung in dem hier in Rede stehenden Zusammenhang bereits dann begründet ist, wenn die Bebauung und der spätere Eigentumserwerb auf einer tatsächlichen Willensübereinstimmung zwischen dem Bauenden und dem Grundstückseigentümer beruht (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2013 - V ZR 28/12, aaO; BGH, Urteil vom 12. Juli 1989 - VIII ZR

286/88, NJW 1989, 2745, 2746; vgl. auch Urteil vom 16. Oktober 1969 - VII ZR 145/68, NJW 1970, 136). Schon dann nämlich ist für jeden verständigen Grundstückseigentümer klar, dass ihm die mit dem in Aussicht genommenen Eigentumserwerb des Bauwerks einhergehende Wertsteigerung des Grundstücks nicht verbleiben soll. Will er für den Fall, dass es zu einem späteren Eigentumserwerb doch nicht kommt, einen Ausgleich ausschließen, ist er gehalten, einer ihm erkennbaren Erwerbserwartung entgegenzutreten (BGH, Urteil vom 12. Juli 1989 - VIII ZR 286/88, aaO, S. 2747); die für den Bereicherungsausgleich erforderliche tatsächliche Willensübereinstimmung kommt dann nicht zustande.

8 3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts scheitert ein Bereicherungsausgleich auch nicht daran, dass der Mieter oder Pächter nach Beendigung des Vertragsverhältnisses grundsätzlich verpflichtet ist, Einrichtungen, Aufbauten und sonstige bauliche Anlagen zu entfernen, was selbst dann gilt, wenn der Vermieter oder Verpächter den Maßnahmen zugestimmt hat (vgl. auch BGH, Urteil vom 17. März 1999 - XII ZR 191/97, NZM 1999, 478, 479; Palandt/Weidenkaff, BGB, 72. Aufl., § 546 Rn. 4 mwN). Hiervon nicht erfasst wird die Sonderkonstellation, dass ein Grundstück in der begründeten, später aber enttäuschten Erwartung eines künftigen Eigentumserwerbs bebaut worden ist. Eine solche - für Miet- und Pachtverträge atypische - Erwartung steht der Annahme einer abschließenden Regelung durch die miet- und pachtrechtlichen Gesetzesbestimmungen entgegen (vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 2001 - V ZR 128/00, NJW 2001, 3118; BGH, Urteil vom 12. Juli 1989 - VIII ZR 286/88, NJW 1989, 2745, 2746). Da eine begründete Erwartung voraussetzt, dass die Aussicht auf einen späteren Eigentumserwerb von einer tatsächlichen Willensübereinstimmung mit dem Grundstückseigentümer getragen wird (oben 2.), erscheint ein Bereicherungsausgleich auch nicht unbillig.

9 4. Allerdings kann dieser Ausgleich rechtsgeschäftlich ausgeschlossen werden. Ob das Berufungsgericht mit seiner ergänzenden Erwägung, die Parteien hätten sogar ausdrücklich eine Rückbauverpflichtung des Klägers vereinbart, auf einen vertraglichen Ausschluss hinaus will, kann offen bleiben. Die Annahme einer dahingehenden Vereinbarung hielte einer revisionsgerichtlichen Kontrolle jedenfalls nicht stand, weil sich diese - auch ohne Erhebung einer Verfahrensrüge - ohne weiteres darauf erstreckt, ob das Berufungsgericht bei der Auslegung alle wesentlichen von ihm festgestellten Umstände gewürdigt hat (vgl. Senat, Urteil vom 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93, NJW 1995, 45, 46; BGH, Urteil vom 13. März 2003 - IX ZR 199/00, NJW 2003, 2235). Das ist hier nicht der Fall.

10 Nicht bedacht hat das Berufungsgericht, dass die Parteien nach Nr. 3 des Pachtvertrages eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren und für den Fall, dass ein Erbbaurechtsvertrag aus Gründen nicht zustande kommen sollte, die weder der Pächter noch der Verpächter zu vertreten haben, sogar von 99 Jahren vereinbart haben. Vor diesem Hintergrund liegt es zwar nahe, dass die Parteien davon ausgegangen sind, dass sich bauliche Investitionen des Klägers selbst bei Zugrundelegung nur der Mindestlaufzeit in erheblichem Umfang amortisieren würden und daher insoweit Ausgleichsansprüche ausgeschlossen sein sollten, so sich der Verpächter nach Nr. 11 Abs. 2 des Pachtvertrages nicht zu einer Übernahme bereitfinden sollte. Bei verständiger Würdigung wird davon eine vorzeitige Vertragsbeendigung jedoch nicht erfasst. Da die Regelung in Nr. 11 Abs. 3 des Vertrages belegt, dass gesetzliche Wertersatz- und Ausgleichsansprüche nicht gänzlich ausgeschlossen worden sind, ist der Vertrag - so dem keine außerhalb der Urkunde liegenden Umstände entgegen stehen - dahin auszulegen, dass dem Kläger ein Ausgleich bei vorzeitiger Vertragsbeendigung auch unter Berücksichtigung der bis zur Vertragsbeendigung erfolgten Teilamortisation jedenfalls nicht vollständig versagt sein sollte. Ausreichende

Feststellungen für eine abschließende Beurteilung durch den Senat sind bislang nicht getroffen worden.

III.

11 Das Berufungsurteil ist nicht aus anderen Gründen richtig.

12 1. Ansprüche nach §§ 951, 812 BGB schieden aus, wenn die errichteten Bauten nicht als wesentliche Bestandteile des Grundstücks oder des Erbbaurechts (§ 94 BGB, § 12 ErbbauRG), sondern als Scheinbestandteile einzuordnen wären (§ 95 BGB). Das ist jedoch bei dem Einbau von Sachen in der Erwartung eines späteren Eigentumserwerbs an den Bauten gerade nicht der Fall (vgl. nur BGH, Urteil vom 2. Juli 2007 - II ZR 111/05, NJW 2008, 69, 76 Rn. 77 mwN; vgl. Urteil vom 12. April 1961 - VIII ZR 152/60, NJW 1961, 700, 701). Konkrete Feststellungen dazu, ob und inwieweit der Kläger und nicht die Streithelferin der Beklagten infolge der Gebäudeerrichtung Rechtsverluste erlitten hat, hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt wiederum folgerichtig - nicht getroffen.

13 2. Allerdings stößt die Schlüssigkeit der Klage zur Höhe des verlangten Wertersatzes auf durchgreifende Bedenken, weil der Kläger den Wert der errichteten Baulichkeiten herausverlangt und der hier in Rede stehende Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB lediglich auf die Abschöpfung des Wertzuwachses gerichtet ist, den das Grundstück infolge der Baumaßnahmen erfahren hat (vgl. nur Senat, Urteil vom 22. März 2013 - V ZR 28/12, NJW 2013, 2025 Rn. 27; Urteil vom 22. Juni 2001 - V ZR 128/00, NJW 2001, 3118 mwN; BGH, Urteil vom 16. Dezember 1967 - VIII ZR 105/66, NJW 1966, 1250, 1251). Das gilt auch dann, wenn lediglich die Abschöpfung des Wertzuwachses bis zur Höhe einer sich aus dem Vertrag ergebenden Amortisationsgrenze in Betracht kommen sollte (oben II.4.). Eine solche Wertsteigerung trägt der Kläger indes-

sen nicht vor. Er will lediglich den Wert der in das Grundstück eingebrachten Sachen abschöpfen und behauptet hierzu unter Bezugnahme auf Sachverständigengutachten einen Sachwert „des Gebäudes und der dazugehörigen Außenanlagen“ in Höhe von 440.000 €. Selbst wenn man eine tatsächliche Vermutung oder eine Beweiserleichterung dahin annehmen wollte, dass dieser Wert der Wertsteigerung des Grundstücks zumindest näherungsweise entspricht, macht dies einen Vortrag des darlegungspflichtigen Klägers zu der Werterhöhung des Grundstücks nach der den Zivilprozess bestimmenden Beibringungsmaxime nicht entbehrlich (vgl. auch Senat, Urteil vom 9. Oktober 2009 - V ZR 178/08, MDR 2010, 135 f.). Da dieser rechtliche Gesichtspunkt bislang keine Rolle gespielt hat, ist den Parteien insoweit Gelegenheit zu ergänzendem Sachvortrag zu geben (§ 139 ZPO).

14 3. Soweit die Streithelferin der Beklagten die Einrede der Verjährung erhoben hat, führt auch dies auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen nicht zur Abweisung der Klage. Zwar kann auch der Streithelfer des klageweise in Anspruch genommenen Schuldners die diesem zustehende Verjährungseinrede erheben (BGH, Urteil vom 23. Oktober 1984 - III ZR 230/82, VersR 1985, 80 mwN), solange er sich nicht in Widerspruch zu der unterstützten Partei stellt (OLG München, NJW-RR 1998, 420, 422). Jedoch entsteht der hier in Rede stehende und nach § 195 BGB (i.V.m. § 199 Abs. 1 BGB) verjährende Bereicherungsanspruch (vgl. nur BGH, Beschluss vom 19. März 2008 - III ZR 220/07, NJW-RR 2008, 1237 mwN) erst dann, wenn feststeht, dass es zu dem Erwerb des Eigentums bzw. des Erbbaurechts nicht mehr kommt (vgl. Senat, Beschluss vom 9. Juli 2009 - V ZR 244/08, juris; BGH, Urteil vom 12. Juli 1989 - VIII ZR 286/88, NJW 1989, 2745, 2747). Wann endgültig feststand, dass es zur Einräumung eines Erbbaurechts nicht mehr kommen würde, hat das Berufungsgericht jedoch ebenso wenig festgestellt wie Tatsachen dazu, ob dem Verhalten der Parteien im Anschluss an das Gespräch im Jahr 2005, in dem

(nur) der Beklagte zu 1 den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages verweigert hat, Tatsachen zu entnehmen sind, die zur Annahme einer Verjährungshemmung nach § 203 BGB führen.

IV.

15 Da der Rechtstreit nach allem nicht zur Endentscheidung reif ist, muss die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, damit die erforderlichen Feststellungen getroffen werden können.

Stresemann Lemke RiBGH Prof. Dr. Schmidt-Räntsch ist infolge Urlaubs an der Unterschrift gehindert.

Karlsruhe, den 22. Juli 2013
Die Vorsitzende
Stresemann

Roth Brückner

Vorinstanzen:
LG Potsdam, Entscheidung vom 06.04.2011 - 6 O 308/10 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 17.02.2012 - 3 U 59/11 -