

16  
Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

-----

ZVG § 92; Reichssiedlungsg § 20

Der Wert eines siedlungsrechtlichen Wiederkaufsrechts  
wird nach dem Interesse des Berechtigten festgesetzt.

BGH, Urt. v. 23. Juni 1972 - V ZR 95/70 - OLG Schleswig  
LG Lübeck

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V 2R 95/70

## URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

23. Juni 1972

H i r t h ,  
Justizobersekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

der S[REDACTED]-H[REDACTED] L[REDACTED]gesellschaft mit  
beschränkter Haftung, gesetzlich vertreten durch  
ihre Geschäftsführer Egon Freiherr von G[REDACTED] und  
Assessor Gerd M[REDACTED], K[REDACTED], S[REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin,  
Revisionsklägerin und Revi-  
sionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Johannes S[REDACTED] - Zweigniederlassung K[REDACTED]  
in K[REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte,  
Revisionsbeklagte und Revi-  
sionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Hill

für Recht erkannt:

Die Revisionen gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 5. Mai 1970 werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden der Klägerin zu 1/8 und der Beklagten zu 7/8 auferlegt.

Von Rechts wegen

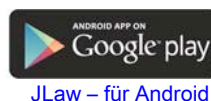
#### Tatbestand

Der Landwirt Dr. So [REDACTED] war Eigentümer eines Hofgrundstücks. Auf diesem wurde am 31. Oktober 1958 für die Beklagte ein Wiederkaufsrecht gemäß § 20 RSG, zeitlich begrenzt bis zum 31. Oktober 1980, eingetragen. Der Wiederkaufspreis wurde auf 90 % des gemeinen Grundstückswerts festgesetzt. Dem Wiederkaufsrecht gingen außer einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Hypotheken über insgesamt 82 940 DM im Rang vor. Am 24. Oktober 1967 wurde zu Gunsten der Klägerin eine Grundschuld über 120 000 DM eingetragen.

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)



Aus dieser Grundschuld hat die Klägerin die Zwangsversteigerung betrieben. Zu dem Verfahren wurde der Beitritt des Amtes S██████████ - Amtskasse wegen eines Anspruchs in Höhe von 284,46 DM aus öffentlichen Grundstückslasten und Hundesteuer zugelassen. Der Grundstückswert wurde auf 240 000 DM festgesetzt.

Die Beklagte hat für ihr im geringsten Gebot nicht berücksichtigtes Wiederkaufsrecht einen Ersatzanspruch von 24 000 DM angemeldet. Diesen Betrag hat sie aus der Differenz zwischen dem Grundstückswert von 240 000 DM und dem Wiederkaufspreis mit 90 % dieses Werts errechnet.

Das Grundstück ist der Klägerin für 225 000 DM zugeschlagen worden. Außer der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sind alle eingetragenen Rechte durch den Zuschlag erloschen.

Das Amtsgericht hat der Beklagten die von dieser angemeldeten 24 000 DM zugeteilt. Hiergegen hat die Klägerin, die mit 43 597,15 DM ausgefallen ist, Widerspruch erhoben. Sie ist der Ansicht, daß die Beklagte nicht berechtigt sei, 10 % des festgesetzten Verkehrswerts als Ersatz für das Wiederkaufsrecht zu beanspruchen.

Die Klägerin hat deshalb beantragt, ihren Widerspruch gegen den Teilungsplan für begründet zu erklären.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Das Oberlandesgericht hat den Widerspruch der Klägerin in Höhe eines Betrags von 21 000 DM für begründet erklärt und im übrigen die Klage abgewiesen.

Hiergegen haben beide Parteien die von dem Oberlandesgericht zugelassene Revision eingelegt. Die Klägerin erstrebt die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Beklagte begehrt die volle Abweisung der Klage. Jede Partei beantragt die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe

-----

1. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß das im Grundbuch eingetragene Wiederkaufsrecht nach § 20 RSG ein allen Regeln des Grundbuchrechts unterliegendes Recht mit dinglicher Wirkung ist, das Dritten gegenüber wie eine Vormerkung nach § 883 BGB (auf Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück) wirkt. Daraus ergibt sich, daß das Wiederkaufsrecht mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlischt (§ 91 ZVG), wenn es nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben soll, und daß in diesem Fall an die Stelle des Grundstücks der Versteigerungserlös tritt, an dem sich das erloschene Recht mit seinem alten Rechtsgehalt fortsetzt. Der siedlungsrechtliche Wiederkaufsberechtigte ist deshalb nach § 92 ZVG aus dem Versteigerungserlös zu befriedigen, soweit der Erlös nicht zur Befriedigung der vorgehenden Rechte

dient (Urteil des Senats vom 17. Dezember 1971, V ZR 137/69, BGHZ 57, 356 mit weiteren Nachweisen; vgl. auch das zur Aufnahme in BGHZ vorgesehene Urteil des Senats vom 12. Mai 1972, V ZR 102/70).

2. Diese Grundsätze gelten uneingeschränkt auch für den vorliegenden Fall. Damit sind durch die Rechtsprechung des Senats zwei der drei Fragen, hinsichtlich derer das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat (ob nämlich das Wiederkaufsrecht, wenn es nicht in das geringste Gebot fällt, mit dem Zuschlag erlischt und ob an seine Stelle dann nach § 92 ZVG ein Wertersatz treten kann), bereits entschieden worden. Von Bedeutung ist aber noch die dritte Frage, wie der Wertersatz nach § 92 ZVG zu berechnen ist.

Bei dieser Berechnung ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß der Wertersatz den Berechtigten für sein Interesse an dem erloschenen Recht entschädigen solle und es somit auf die Bedeutung des Wiederkaufsrechts nach § 20 RSG für die Beklagte ankomme. Diese Bedeutung hat das Berufungsgericht mit 3 000 DM bewertet und deshalb in Höhe dieses Betrags die Widerspruchsklage der Klägerin abgewiesen. Das Berufungsgericht hat sich hierbei u.a. von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Als Äußerstes könnte dem Wiederkaufsrecht ein Wert von 10 % des Verkehrswerts, also 24 000 DM zugesprochen werden. Dieser Betrag sei aber schon mit Rücksicht darauf herabzusetzen, daß durch das Wiederkaufsrecht nur ein

bedingter Anspruch, nämlich der durch die Erklärung des  
Wiederkäufers, daß er das Wiederkaufsrecht ausübe, auf-  
schiebend bedingte Anspruch auf Rückübertragung des belaste-  
ten Grundstücks gesichert worden sei. Es sei auch der in  
§ 154 KO und in § 916 Abs. 2 ZPO enthaltene Rechtsgedanke an-  
zuwenden. Nach § 154 KO seien aufschiebend bedingte Forde-  
rungen bei der Schlußverteilung ausgeschlossen, wenn die  
Möglichkeit des Eintritts der Bedingung so entfernt sei,  
daß die Forderung keinen gegenwärtigen Verkehrswert habe.  
Eine gleiche Regelung treffe § 916 Abs. 2 ZPO hinsichtlich  
des Erlasses eines Arrests für einen aufschiebend bedingten  
Anspruch. Die Möglichkeit des Eintritts des Wiederkaufs-  
falls habe hier aber nicht sehr nahe gelegen. So habe  
denn auch die Beklagte von sich aus trotz Kenntnis der  
schlechten wirtschaftlichen Lage des Schuldners Dr. So-  
keine Anstalten getroffen, die Siedlung käuflich  
zu übernehmen. Sie sei auch im Rahmen des Zwangsverstei-  
gerungsverfahrens untätig geblieben. Bei der Bewertung  
des Wiederkaufsrechts sei weiter zu berücksichtigen,  
daß die Beklagte die Möglichkeit, ihr Wiederkaufsrecht  
zu erhalten, insofern nicht ausgenutzt habe, als sie  
den die Zwangsversteigerung betreibenden Erstgläubiger,  
das Amt Siebenbüumen, wegen dessen Forderung von etwa  
280 DM nicht nach § 268 BGB befriedigt habe. Sie hätte  
alsdann erreicht, daß ihr Wiederkaufsrecht gemäß § 44 ZVG  
im geringsten Gebot berücksichtigt worden und durch den  
Zuschlag nicht erloschen wäre. Dieses Verhalten lasse  
andererseits nicht den Schluß zu, daß die Beklagte ihr  
Wiederkaufsrecht im Hinblick auf die Zwangsversteigerung  
als wertlos angesehen habe. Unter Würdigung aller Umstände  
und unter Berücksichtigung der Befristung des Wiederkaufs-

rechts bis zum 31. Oktober 1980 mache das Interesse der Beklagten keineswegs den überhaupt möglichen Höchstbetrag von 24 000 DM aus, sondern sei für den Zeitpunkt des Erlöschens des Wiederkaufsrechts infolge des Zuschlags wesentlich geringer zu bewerten. Ein Wertersatz von 3 000 DM sei angemessen.

3. Die Revision der Beklagten wendet sich gegen die von dem Berufungsgericht bei der Festsetzung des Wertes des Wiederkaufsrechts im Sinne des § 92 ZVG angewendete Methode und gegen die Höhe des von dem Berufungsgericht festgesetzten Wertersatzes. In ersterer Hinsicht meint sie, das Berufungsgericht hätte den Wertersatz nicht danach, was das Wiederkaufsrecht für die Beklagte "wert" gewesen sei, bemessen dürfen, sondern entweder nach der sog. Surrogationstheorie oder der sog. Differenztheorie bemessen müssen; in beiden Fällen ergebe sich, daß der Beklagten ein Wertersatzanspruch in der angemeldeten Höhe von 24 000 DM zustehe.

Nach der sog. Surrogationstheorie ist der Ersatzwert des § 92 ZVG der nach Deckung aller vorgehenden Rechte übrig bleibende Versteigerungserlös - wobei allerdings bei Anmeldung eines geringeren Betrags dieser einzusetzen ist - (Steiner/Riedel ZVG 6. Aufl. § 48 Anm. 3; Ruhl/Drischler/Mohrbutter Zwangsversteigerungspraxis 4. Aufl. Muster 47 Anm. 3; Daßler/Schiffhauer ZVG 10. Aufl. § 92 Anm. 6 d; Fischer BWNotZ 1963, 37, 41; Hagelberg JW 1932, 190 Anm. ), während sich nach der sog. Differenztheorie der Ersatzwert aus der Differenz zwischen dem Anspruch des Berechtigten und der von diesem

noch zu erbringenden Gegenleistung für die Übertragung des Eigentums ergibt (KG JW 1932, 190; Zeller ZVG 8. Aufl. § 92 Anm. 20; Keuk NJW 1968, 476, 479). Das Reichsgericht hat in RGZ 144, 281, 284 zwar in Übereinstimmung mit der sog. Surrogationstheorie die Auffassung vertreten, daß der Vormerkungsberechtigte den Teil des Versteigerungserlöses beanspruchen kann, der nach Befriedigung der vorgehenden Rechte übrig bleibt. In einer anderen Entscheidung (WarnRspr 1928 Nr. 135) hat es dagegen offen gelassen, ob der Vormerkungsberechtigte nicht statt dessen einen bestimmten Wert nachweisen muß.

Der Senat ist mit dem Berufungsgericht der Auffassung, daß sich der Ersatzanspruch des § 92 ZVG nach dem Wert bemißt, den die Vormerkung und damit auch das Wiederkaufsrecht für den Berechtigten hat. Es kommt deshalb nicht auf den rechnerischen Wert der Vormerkung im Sinne der genannten Theorien, sondern auf deren wirtschaftlichen Wert an. Bei der Bemessung dieses Wertes ist, wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 17. Dezember 1971 (aaO 257) ausgesprochen hat, von dem Interesse des Berechtigten auszugehen, das im Streitfall zu schätzen ist. Die von dem Berufungsgericht zur Ermittlung des Wertes des Wiederkaufsrechts angewendete Methode ist somit rechtlich nicht zu beanstanden.

Ohne Erfolg wendet sich die Revision der Beklagten aber auch gegen die Festsetzung des Wertes des Wiederkaufsrechts auf 3 000 DM.

Die Heranziehung des den §§ 154 KO und 916 Abs. 2 ZPO zugrundeliegenden Rechtsgedankens bei der Bewertung des Wiederkaufsrechts ist entgegen der Meinung der Revision rechtlich nicht zu beanstanden. Es geht dort wie hier um die Bewertung aufschiebend bedingter Rechte, bei denen der Eintritt der Bedingung nur sehr entfernt ist. Es kann deshalb auch nicht davon gesprochen werden, daß, wie die Revision meint, der von dem Berufungsgericht gezogene Analogieschluß sich schon deshalb verbiete, weil weder die tatsächliche noch die rechtliche Ausgangsbasis der aufgeführten Vorschriften mit dem hier zur Entscheidung stehenden Fall vergleichbar sei. Der Revision kann schließlich darin nicht gefolgt werden, es bestehe zwischen der entfernten Möglichkeit des Eintritts der Bedingung im Sinne der von dem Berufungsgericht herangezogenen Vorschriften und der nicht sehr naheliegenden Möglichkeit des Eintritts des Wiederkaufsrechts, von der das Berufungsgericht spricht, nicht nur ein sprachlicher, sondern auch ein inhaltlicher Unterschied.

Entgegen der Meinung der Revision ist weiter rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Umstand, daß die Beklagte das Nichterlöschen ihres Wiederkaufsrechts durch die Befriedigung des Amtes S. [REDACTED] hätte erreichen können, als wertmindernden Faktor bei der Ermittlung des Ersatzwertes berücksichtigt hat.

Soweit die Revision meint, das Berufungsgericht habe völlig offen gelassen, warum es gerade einen Wertersatz von 3 000 DM als angemessen erachtet habe, ist ihr

entgegen zu halten, daß das Berufungsgericht zu diesem letztlich nur durch Schätzung zu bestimmenden Betrag auf Grund der von ihm zuvor erörterten Umstände gekommen ist.

4. Die Revision der Klägerin ist der Meinung, daß der Beklagten auch der von dem Berufungsgericht auf 3 000 DM festgesetzte Betrag nicht zustehe.

Sie erachtet zunächst die Vorschrift des § 242 BGB, die auch für den Ersatzanspruch nach § 92 ZVG gelte, dadurch als verletzt, daß die Beklagte den die Zwangsversteigerung betreibenden Erstgläubiger, das Amt S [REDACTED], wegen seiner Forderung von nur etwa 280 DM nicht nach § 268 BGB befriedigt und dadurch das Nichterlöschen des Wiederkaufsrechts verhindert habe. Damit wendet sich die Revision jedoch in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung der Nichtausübung des Ablösungsrechts durch das Berufungsgericht dahin, daß diese Nichtausübung zwar den Ersatzanspruch der Beklagten mindere, jedoch nicht den Schluß zulasse, daß die Beklagte ihr Wiederkaufsrecht im Hinblick auf die Zwangsversteigerung als wirtschaftlich wertlos angesehen habe.

Auch die weitere Rüge, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Beklagte auf das Angebot der Klägerin, das Wiederkaufsrecht nach dem Zuschlag neu eintragen zu lassen, nicht eingegangen sei, ist nicht begründet. Es

stand im freien Belieben der Beklagten, ob sie dieses Angebot annahm oder den Ersatzanspruch nach § 92 ZVG geltend machte.

Entgegen der Meinung der Revision ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts rechtlich nicht zu beanstanden, die Beklagte habe auch dadurch ihr fortbestehendes Interesse an der Siedlerstelle gezeigt, daß sie auf die Anfrage der Klägerin vom 10. April 1968, ob sie im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrags ihr Wiederkaufsrecht ausüben wolle, nicht etwa das Grundstück freigegeben, sondern erklärt habe, daß sie hierzu erst Stellung nehmen könne, wenn ein rechtswirksamer Kaufvertrag vorläge.

16

5. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum enthalten, waren die Revisionen mit der Kostenfolge der §§ 97, 92 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Hill