

53. Kann ein Zurückbehaltungsrecht wegen Verwendungen auf das Grundstück auch gegenüber dem Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs geltend gemacht werden?

BGB. § 1000, § 273 Abs. 2, § 894.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 26. Juni 1926 i. S. G. (Bell.) w. F. (Rl.).
V 532/25.

I. Landgericht II Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Auf Grund einer am 30. März 1915 ausgestellten notariell beglaubigten Vollmacht des Architekten F. als damals im Grundbuch eingetragenen Eigentümers eines Hausgrundstücks in B. verkaufte der Beklagte das Grundstück durch Vertrag vom 3. Oktober 1922 an sich selbst und ließ es gleichzeitig an sich auf. Seit dem 12. desselben Monats ist er als Eigentümer eingetragen. Für den Kläger bestellte F. am 26. Januar 1923 u. a. ein Nießbrauchsrecht am Grundstück und erteilte ihm am 14. Februar 1923 die Berechtigung, auch im eigenen Namen von dem angeblich zu Unrecht als Eigentümer eingetragenen Beklagten die Berichtigung des Grundbuchs durch seine, des F., Wiedereintragung zu verlangen.

Mit seiner hierauf gerichteten Klage hat der Kläger in beiden Vorinstanzen obgesiegt. In der vom Beklagten angerufenen Revisionsinstanz wiederholte dieser seinen auf Abweisung der Klage gerichteten Berufungsantrag sowie den Hilfsantrag, wonach die Beurteilung zur Einwilligungserklärung gemäß der Klage nur Zug um Zug gegen Erstattung von Aufwendungen erfolgen sollte, die er auf das streitige Hausgrundstück gemacht hat und wegen deren er ein Zurückbehaltungsrecht beansprucht.

Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

(Gebilligt wird zunächst die von der Revision bekämpfte Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Beklagte deswegen nicht Grundstückseigentümer geworden sei, weil die der Auflassung vom 3. Oktober 1922 zugrunde liegende Vollmacht vom 30. März 1915 mangels Einhaltung der nach § 313 Satz 1 BGB. erforderlichen Form nichtig sei. Sodann wird fortgefahren:)

Dagegen greift der Einwand des Beklagten durch, daß ihm, falls er zur Rückübertragung des Grundstücks verpflichtet sein sollte, nach § 273 Abs. 2 BGB., der sich auch auf die Herausgabe von Rechten erstreckt, ein Zurückbehaltungsrecht wegen seiner Aufwendungen auf das Grundstück zustehe. Das Berufungsgericht verneint diese Befugnis des Beklagten, weil der vom Kläger geltend gemachte Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs aus dem Gesetz auf Grund der Tatsache folge, daß der Beklagte nicht Eigentümer des Grundstücks sei, aber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen stehe. Der Anspruch des Beklagten sei der Anspruch des Melikers *oener*

den Eigentümer wegen Verwendungen und könne von ihm nicht auf ein Auftragsverhältnis gestützt werden, das er ja bestritte.

Diese Ausführung ist nicht geeignet, das für etwaige Verwendungen auf das Grundstück bestehende Zurückbehaltungsrecht auszuschließen. Gemäß § 1000 BGB. kann der Besitzer die Herausgabe der Sache verweigern, bis er wegen der ihm zu ersetzenden Verwendungen befriedigt wird. Wenn im vorliegenden Falle der Klageantrag zwar nicht auf Herausgabe des Grundstücks, sondern auf Löschung und Wiedereintragung, also auf Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB. geht, so muß doch ein Zurückbehaltungsrecht wegen etwaiger vom Beklagten auf das Grundstück gemachter Verwendungen, wenn auch vielleicht nicht aus § 1000, so doch aus § 273 Abs. 2 BGB. grundsätzlich anerkannt werden. Denn mit dem Verlangen auf Herausgabe des Buchrechts wird ein Anspruch auf Herausgabe eines Gegenstands erhoben, und Verwendungen auf den Gegenstand des Eigentumsrechts sind als solche auf dieses selbst anzusehen (WarnRspr. 1911 Nr. 391, RGU. vom 13. Januar 1923 V 499/21 und vom 4. Juli 1923 V 642/22). Verfehlt ist auch der Hinweis des Berufungsgerichts auf den Mangel eines Auftragsverhältnisses. Im Gegensatz zum Abs. 1 des § 273 setzt dessen Abs. 2 nicht das Herrühren des Anspruchs aus demselben rechtlichen Verhältnis voraus und macht ebensowenig eine Ausnahme für den Fall, daß sich aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt. Das Zurückbehaltungsrecht nach Abs. 2 ist demnach vom Bestehen einer schuldrechtlichen Verpflichtung unabhängig und auch für solche Rechtsbeziehungen statthaft, wo das Bucheigentum an einem Grundstück mangels Rechtsbeständigkeit des Übertragungssakts zurückgewährt werden muß (RG. Bd. 72 S. 65; WarnRspr. 1912 Nr. 417; 1919 Nr. 27).