

60. 1. Nach welchen Grundsätzen ist, wenn Richtigkeit eines Grundstückskaufes wegen Formmangels geltend gemacht ist, das zur Erfüllung von beiden Seiten Geleistete zurückzugewähren? Unter welchen Voraussetzungen kann sich der Käufer, dem das Grundstück übergeben war, wegen der Nutzungen und Verwendungen auf die Vorschriften der §§ 993, 994 BGB. berufen?

2. Zur Frage der Konkurrenz von Eigentumsklage und Bereicherungsklage.

BGB. §§ 812, 818 Abs. 1, §§ 985 flg.

IV. Zivilsenat. Urf. v. 23. Juni 1930 i. S. R. (Wekl.) w. W. (Rl.).
IV 251/29.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Am 29. November 1923 machte die Beklagte dem Kläger das notarielle Angebot, ihm ein Hausgrundstück in B. gegen Übernahme einer Hypothek und Zahlung einer monatlichen Rente im Werte von 480 Dollar, zahlbar vom 1. Januar 1924 bis 31. Dezember 1943, zu verkaufen. Die Annahmefrist sollte für den Kläger bis zum 31. Dezember 1928 laufen. Das Grundstück wurde ihm am 1. Januar 1924 übergeben. Er zog seitdem die Nutzungen und trug die Lasten des Grundstücks, leistete auch die Rentenzahlungen. Anfang 1927 machte die Beklagte die Nichtigkeit des notariellen Angebots geltend. Sie erzielte in einem Vorprozeß ein rechtskräftig gewordenes Urteil des Kammergerichts vom 27. Juni 1928, welches feststellte, daß für sie eine Bindung nicht bestehe, weil gewisse Bestimmungen des Angebots, um die Beklagte zu binden, der Annahme von seiten des Klägers in der Form des § 313 BGB. bedurft hätten, eine solche aber nicht erfolgt sei.

Der Kläger, der schon am 19. Januar 1927 das Grundstück der Beklagten zurückgegeben hat, verlangt im Rechtsstreit Rückgewähr der gezahlten Kaufpreiszinsen von zusammen 72576 RM. unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung, ferner Erstattung von Verwendungen.

Das Landgericht verurteilte durch Teilurteil die Beklagte zur Zahlung der 72 576 RM. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Ihre Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Berufungsgericht führt zutreffend aus, der Kläger habe die Teilzahlungen auf den Kaufpreis in Erwartung des Zustandekommens des Kaufvertrags geleistet und könne sie, da der mit der Leistung bezweckte Erfolg nicht eingetreten sei, nach § 812 ff. BGB. zurückfordern. Rechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, daß in solchen Fällen der Kondiction — *condictio ob causam datorum* — nicht die Bestimmungen des § 814 BGB., sondern die des § 815 das. maßgebend sind, dessen

tatsächliche Voraussetzungen hier unstreitig nicht vorliegen (RGZ. Bd. 53 S. 236, Bd. 98 S. 237; RG. im Recht 1909 Nr. 822).

Einen Anspruch der Beklagten auf Herausgabe der vom Kläger während seiner Besitzzeit gezogenen Nutzungen verneint das Berufungsgericht mit folgender Begründung: Die Ansprüche wegen dieser Nutzungen regelten sich nicht nach den allgemeinen Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung, sondern nach den für diesen Fall gegebenen besonderen Vorschriften der §§ 987 flg. BGB. Da der Kläger das Grundstück bereits vor Eintritt der Rechtshängigkeit herausgegeben habe, so könne es sich nur um solche Nutzungen handeln, die vor diesem Zeitpunkt gezogen seien. Solche Nutzungen seien nur im Falle des unredlichen Besitzerwerbes (§ 990) schon vom Zeitpunkt des Erwerbes an nach Maßgabe des § 987 herauszugeben. Der redliche Besitzer dagegen könne nach § 993 diejenigen Nutzungen behalten, die nach den Regeln ordnungsmäßiger Wirtschaft als Ertrag der Sache anzusehen seien. Nur die darüber hinaus gezogenen Nutzungen habe er nach den Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung herauszugeben. Hier sei der Kläger als gutgläubiger Besitzer anzusehen, weil die Beklagte selbst ihm den Besitz eingeräumt habe, und weil er auch auf ihre Bindung an das Verkaufsangebot vom 29. November 1923 habe vertrauen dürfen.

Diese Ausführungen werden mit Recht von der Revision als rechtsirrig bezeichnet. Sie stehen nicht im Einklang mit den Urteilen des V. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 28. Juni 1922 V 605/21 und vom 27. Oktober 1926 V 104/26, des VI. Zivilsenats vom 24. Oktober 1927 VI 69/27 und des erkennenden Senats in JW. 1928 S. 2444 Nr. 9. Insbesondere ist im erstbezeichneten Urteil ausgeführt, daß wegen der Rückgängigmachung des zur Erfüllung von beiden Seiten Geleisteten die Grundsätze der ungerechtfertigten Bereicherung Platz greifen, wenn — wie hier — Nichtigkeit eines Kaufvertrags über ein Grundstück wegen Formmangels geltend gemacht ist, und daß dies auch gilt, soweit es sich um Vergütung für die Benutzung des Grundstücks durch den Käufer und um Ersatz des Schadens handelt, der dem Verkäufer durch Verschlechterung des Grundstücks entstanden ist. Der sich aus § 818 Abs. 1 BGB. ergebende Anspruch des Verkäufers auf Ersatz für die vom Käufer aus dem Grundstück gezogenen Nutzungen, zu denen auch die ihm

durch den etwaigen eigenen Gebrauch des Grundstücks⁵ entstandenen Vorteile zu rechnen sind (§ 100 BGB.), muß bei der hiernach aufzustellenden Ausgleichsberechnung Berücksichtigung finden. Im übrigen gilt für den Ausgleich die sog. Saldotheorie; hierfür kann auf die Urteile RGZ. Bd. 54 S. 141, Bd. 86 S. 343, Bd. 94 S. 253, Bd. 105 S. 32, Bd. 118 S. 253 verwiesen werden.

Zu einer anderen Beurteilung gehen auch die Urteile des erkennenden Senats vom 1. April 1912 IV 367/11 (JW. 1912 S. 690 Nr. 16) und vom 26. April 1920 IV 508/19 (WamMpr. 1920 Nr. 160 = SeuffArch. Bd. 75 Nr. 212) keinen Anlaß. In dem ersteren ist allerdings ausgeführt, daß die §§ 987 flg. BGB. Sondervorschriften enthielten, die unter Ausschließung der allgemeinen Vorschriften der §§ 812 flg. das. anzuwenden seien, sobald die für die Sondervorschriften bestimmten Voraussetzungen vorlägen. Sei — so heißt es dort weiter — auf Grund der §§ 987 flg. eine eingetretene Vermögensverschiebung nicht auszugleichen, habe also ein Besitzer gezogene Nutzungen nicht herauszugeben oder ein Eigentümer Wertwendungen nicht zu ersetzen, dann begründeten die dies vorschreibenden Gesetzesbestimmungen zugleich den rechtlichen Grund für die Vermögensverschiebung, so daß in einem solchen Falle der Tatbestand einer ungerechtfertigten Bereicherung überhaupt nicht gegeben sei. An dieser Rechtsansicht kann indessen nur mit Einschränkungen festgehalten werden. Nichtig ist daran so viel, daß sich, wenn der Eigentümer wirklich mit der Eigentumsklage aus § 985 BGB. gegen den Besitzer vorgeht, dessen Verpflichtung zur Herausgabe der Nutzungen und seine Ansprüche auf Ersatz von Wertwendungen ausschließlich nach den §§ 987 flg. BGB. richten, und daß der Eigentümer nicht über diese Grenzen hinaus Ansprüche gegen den Besitzer unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung erheben kann.

Ein solcher Fall wird regelmäßig vorliegen, wenn der Besitzer die Sache von einem Dritten erworben hat. Dann kann der Eigentümer nicht anders als durch den Nachweis seines Eigentums den Besitzer aus seiner Stellung verdrängen. Dagegen ist der Eigentümer keineswegs auf die Eigentumsklage angewiesen, wenn er selbst die Sache dem Besitzer übergeben hat und sie später zurückfordert, weil der zugrunde liegende Vertrag sich als nichtig herausstellt. In solchen Fällen konkurriert die Eigentumsklage mit der

Bereicherungsfrage, d. h. der Eigentümer hat zwischen beiden die Wahl (RGZ. Bd. 48 S. 142; JW. 1919 S. 715 Nr. 1 und die herrschende Meinung, vgl. Pland Bem. 5; Staudinger Vorbem. 6 vor § 812 BGB.; Enneccerus-Lehmann 1930 § 218 I 5; RGKKomm. Anm. 7e zu § 812 BGB.). Was insbesondere den Fall der Nichtigkeit eines Grundstückskaufvertrags anlangt, so wird, sofern das Eigentum bereits auf den Käufer formell übergegangen ist, die Nichtigkeit aber auch das dingliche Geschäft ergreift, der Verkäufer geneigt sein, sein Eigentum am Grundstück gegenüber dem Käufer als Bucheigentümer gemäß §§ 894, 985 BGB. geltend zu machen (vgl. den Fall JW. 1928 S. 2437 Nr. 3). Er kann aber auch in diesem Falle von der Eigentumsklage absehen, da er schon mit der Bereicherungsfrage Herausgabe des Grundstücks und Beseitigung der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch erreichen kann (RGZ. Bd. 51 S. 422; RG. bei Gruch. Bd. 67 S. 554 = SeuffArch. Bd. 78 Nr. 168; RGKKomm. Anm. 2 a. E. zu § 894 BGB.). Unbedenklich ist dem Eigentümer neben der Eigentumsklage die Bereicherungsfrage jedenfalls auch dann zuzugestehen, wenn — wie hier — eine Übertragung des Eigentums noch nicht stattgefunden hat. Daß der Besitz, den der Käufer auf Kosten des Eigentümers ohne rechtlichen Grund erlangt hat, kondiziert werden kann, ist in der Rechtsprechung des Reichsgerichts anerkannt (Recht 1918 Nr. 230; RGZ. Bd. 98 S. 131; Warnspr. 1925 Nr. 169; Pland Bem. 5 Abs. 6 vor § 812 und das dort angegebene Schrifttum; a. M. RGKKomm. Anm. 1b zu § 125 BGB.).

Im vorliegenden Fall ist weder aus dem vorgetragenen Streitstoff noch aus den im Vorprozeß ergangenen Urteilen zu entnehmen, daß die Beklagte andere als Bereicherungsansprüche gegen den Kläger erhoben hätte. Ihrem Eigentumsrecht am Grundstück Geltung zu verschaffen, hatte sie keinen Anlaß, da es sich aus dem Grundbuch ergab. Der Kläger hat auch das Grundstück auf Verlangen der Beklagten ohne weiteres herausgegeben. Daß der Verkäuferin hier die Rolle der Beklagten zugefallen ist, kann ihre Rechtslage nicht verschlechtern. Schon diese Erwägungen führen zu dem Ergebnis, daß die zufolge Nichtigkeit des Kaufangebots herbeizuführende Ausgleichung von Leistungen und Gegenleistungen der Parteien nur nach Bereicherungsgrundsätzen zu geschehen hat, und daß wegen der

vom Kläger gezogenen Nutzungen § 818 Abs. 1 BGB. anzuwenden ist, die §§ 987 flg. das. aber auszuschneiden haben.

Übrigens unterliegt die Begründung des angefochtenen Urteils auch vom Standpunkt des Vorderrichters aus rechtlichen Bedenken. Er stellt seine Entscheidung lediglich auf die Redlichkeit des Besitzes des Klägers ab. § 993 BGB. geht aber davon aus, daß sämtliche Voraussetzungen der §§ 987 bis 992 das. nicht vorliegen, daß der Besitz also nicht bloß redlich, sondern auch nicht unentgeltlich erlangt ist (Planck Anm. 1 zu § 993). Daß der Kläger das Grundstück entgeltlich im Sinne des § 988 BGB. erlangt habe, legt das Berufungsgericht nicht dar. Es erhebt sich dann die Frage, ob von einem entgeltlichen Erwerb im Sinne dieser Vorschrift noch gesprochen werden kann, wenn der Besitzer — wie hier — den Besitz auf Grund eines ungültigen Vertrags erlangt hat und von seinem Recht Gebrauch macht, die dem Vertrag entsprechende Gegenleistung nach den Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung vom Vertragsgegner zurückzufordern. Diesem Bedenken braucht indessen nicht weiter nachgegangen zu werden, da die Anwendung der §§ 987 flg. BGB. schon aus dem oben angegebenen Grunde abzulehnen ist.