

54. 1. Nach welchen Vorschriften findet bei der Grundbuchberichtigungslage die Auseinandersetzung zwischen dem wirklichen Eigentümer und dem Bucheigentümer wegen der Nutzungen und Verwendungen statt?

2. Auf welche Nutzungen erstreckt sich der Bereicherungsanspruch?

BGB. §§ 818, 894, 987ffg.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 24. September 1931 i. C. B. (RI.) v.
C. (Bekl.). VI 182/31.

- I. Landgericht III Berlin.
- II. Kammergericht selbst.

Der Kläger verkaufte durch notariellen Vertrag vom 5. Januar 1922 sein Landgut an den Beklagten. Dieses ist seit 1920 an den Landwirt R. verpachtet. Nach behördlicher Genehmigung und nach Auflassung wurde der Beklagte als Eigentümer eingetragen. Als Kaufpreis waren 1,5 Millionen Mark beurkundet worden, in Wirklichkeit wurden 350000 M. mehr gezahlt. Mangels Genehmigung des wirklich geschlossenen Vertrages klagte der Kläger auf Grundbuchberichtigung und Herausgabe des Grundstücks und erwirkte ein rechtskräftiges Urteil, das seinen Anträgen entsprach. Der Beklagte hatte in jenem Rechtsstreit ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht; der Kläger hatte zu dessen Abwendung 50000 RM. hinterlegt, was vom Gericht für ausreichend erklärt wurde.

Im gegenwärtigen Rechtsstreit verlangte der Kläger, daß der Beklagte, dem er überhaupt kein Zurückbehaltungsrecht zugestand, in die Auszahlung der hinterlegten Summe willige. Nachdem der Streit in Höhe von 30000 RM. durch Vergleich erledigt worden war, stritten die Parteien um die noch übrigen 20000 RM. weiter. Der Kläger bestritt einen Teil der vom Beklagten erhobenen Ansprüche und machte Gegenforderungen geltend. Das Landgericht erachtete im Endergebnis die Ansprüche des Beklagten in Höhe von 2263,29 RM. nebst Zinsen für begründet und sprach den danach von den 20000 RM. verbleibenden Betrag dem Kläger zu. Beide Parteien griffen das Urteil an. Das Kammergericht wies die Berufung des Klägers zurück, erhöhte auf die Anschlussberufung des Beklagten den ihm zufallenden Betrag auf 7366,32 RM. nebst Zinsen und verminderte die dem Kläger zugesprochene Summe entsprechend.

Auf die Revision des Klägers wurde das Berufungsurteil in Höhe von 1000 RM. nebst Zinsen zu seinen Gunsten abgeändert. Im übrigen wurde die Revision zurückgewiesen.

Gründe:

(Nach Zurückweisung eines Revisionsangriffs, der gegen die dem Kläger auferlegte Zurückzahlung des Kaufpreises gerichtet war, wird fortgefahren:)

Sodann beanstandet die Revision, daß der Beklagte in zu geringem Umfange zur Erstattung der Pachtzinsen herangezogen worden sei. Beide Vorinstanzen haben in dieser Hinsicht den § 987 Abs. 1 BGB. angewendet und den Beklagten nur für verpflichtet gehalten, diejenigen Pachtzinsen zu erstatten, die er nach dem Eintritt der Rechtshängigkeit (14. März 1928) eingenommen hat. Dabei hat das Berufungsgericht, abweichend vom Landgericht, berücksichtigt, daß die Pachtzinsen nachträglich fällig sind und daß daher die am 15. März 1928 gezahlte Pachtzinsrate so gut wie ganz auf die Zeit vor der Rechtshängigkeit entfiel (§ 101 Nr. 2, § 993 Abs. 2 BGB.). Das Berufungsgericht erörtert in diesem Zusammenhang, daß der Beklagte, wenn er auch wegen der Unwirksamkeit seines Erwerbs nicht in das Pachtverhältnis eingetreten sei, dennoch mittelbarer Besitzer geworden und zur Herausgabe von Nutzungen nur nach den §§ 987, 993 BGB., nicht nach Bereicherungsgrundsätzen verpflichtet sei; denn im Vorprozesse habe der Kläger eine reine Eigentumsklage erhoben und keine Bereicherungsklage wie im Falle der Entscheidung RGZ. Bd. 129 S. 307. Die Revision will das nicht gelten lassen. Sie meint, da niemals ein Pachtverhältnis zwischen dem Beklagten und K. bestanden habe, so sei der Beklagte auch nicht mittelbarer Besitzer geworden; im Vorprozeß sei zudem nicht nur das Eigentum des Klägers geltend gemacht, sondern die Klage auch aus ungerechtfertigter Bereicherung erhoben worden, sodaß der Beklagte unter diesem Gesichtspunkte alle von ihm gezogenen Nutzungen herausgeben müsse. Indessen bedarf es hier keiner Stellungnahme zu der vom Berufungsgericht erörterten Streitfrage, ob für die Begründung des mittelbaren Besitzes ein wirklich bestehendes Rechtsverhältnis der in § 868 BGB. bezeichneten Art erforderlich ist oder ob ein vermeintliches Rechtsverhältnis dieser Art genügt. Denn der Beklagte war Bucheigentümer, und die Stellung des Bucheigentümers gegenüber der Grundbuchberichtigungsklage ist der Stellung des Besitzers gegenüber dem Herausgabeanspruch des Eigentümers so wesensverwandt, daß auf ihn nicht nur die §§ 989, 990 BGB. (RGZ. Bd. 121

§. 336), sondern auch die §§ 987, 993 daf. entsprechend anzuwenden sind. Ferner ist die Ansicht des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, daß der Kläger im Vorprozesse mit dem Hauptantrage seiner Klage den dinglichen Berichtigungsanspruch aus § 894 BGB. verfolgt und durchgesetzt hat; ob die daneben aus § 985 daf. antragsgemäß ausgesprochene Verurteilung zur Herausgabe des Grundstücks nach den Besitzverhältnissen begründet war, bedarf hier keiner Untersuchung. Einen Bereicherungsanspruch hatte zwar der Kläger im Vorprozesse mit seinem Hilfsantrag erhoben, der auf Rückgabe und Rückauslassung ging; nach diesem ist aber nicht erkannt worden. Die in RGZ. Bd. 129 S. 307 vom IV. Zivilsenat erörterte Möglichkeit, statt der Eigentumsklage die Bereicherungsklage zu erheben, kann daher hier außer Betracht bleiben. Jener Fall lag wesentlich anders, da dort ein Grundstück auf Grund eines nichtigen Angebots übergeben und die Bereicherungsklage wegen Nichteintritts des mit der Leistung bezweckten Erfolges erhoben worden war. Daß sich bei der Eigentumsklage die Verpflichtung zur Herausgabe von Nutzungen ausschließlich nach den §§ 987 flg. BGB. richtet, ist in jener Entscheidung (a. a. O. S. 310) ausdrücklich anerkannt. Das am Schlusse des Urteils (§. 312) berührte, für die damalige Entscheidung bedeutungslose Bedenken, ob nicht die Rückforderung des Entgelts den Besitz zu einem unentgeltlich erlangten mache und daher § 988 BGB. anzuwenden sei, vermag der erkennende Senat nicht zu teilen. Auch im vorliegenden Falle hat der Beklagte sein Bucheigentum nicht unentgeltlich erlangt, sondern gegen Zahlung des mündlich vereinbarten Preises. Daß er diese Zahlung jetzt zurückfordert, ändert daran nichts. Einer Anrufung der Vereinigten Zivilsenate bedarf es wegen jener nur beiläufigen Bemerkung des IV. Zivilsenats nicht. Übrigens hat auch der V. Zivilsenat in einem ähnlich liegenden Falle keine Unentgeltlichkeit der Besitzerlangung angenommen (JW. 1928 S. 2437 Nr. 2).

Die Revision vermißt ferner eine Begründung dafür, warum der Kläger einen weiterhin im Berufungsurteil erörterten Betrag von 1340,53 RM. dem Beklagten verschulden solle. Sie erhebt insoweit keine verfahrensrechtliche, sondern ebenfalls eine sachlichrechtliche Rüge. Der Grund ist im Urteil angegeben, wenn auch nicht ganz erschöpfend. Es handelt sich in Höhe von rund 1300 RM. um Hypothekenzinsen, die der Beklagte nach der Rechtshängigkeit bezahlt hat

und die der Höhe nach nicht bestritten worden sind. Sie werden vom Berufungsgericht zutreffend als Lasten des Grundstücks bezeichnet. Da dem Beklagten für die Zeit nach der Rechtshängigkeit die Nutzungen nicht verbleiben, so hat nach § 995 in Verb. mit § 994 Abs. 2 BGB. — welche Vorschriften auf den Bucheigentümer aus dem zu § 987 erörterten Grunde ebenfalls entsprechend anwendbar sind — der Kläger dem Beklagten diese Beträge nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag zu erstatten. Daß dieser sie auslegte, entsprach dem Interesse und dem mutmaßlichen Willen des Klägers, da andernfalls die Gefahr einer Zwangsversteigerung bestanden hätte. Zu diesen Beträgen treten noch 41 RM. Pacht-einigungsamtskosten, die zwar im Urteil nicht besonders erwähnt sind, aber, wie anzunehmen, ebenfalls im Interesse des Klägers ausgelegt wurden, da das Pachtverhältnis den Beklagten nicht berührt.

Endlich beanstandet die Revision noch einen besonderen Rechnungsposten von 1000 RM. In diesem Punkte muß ihr Recht gegeben werden. Der Kläger hatte sich mit dem vom Beklagten gezahlten Kaufpreise Gesellschaftsanteile gekauft und daraus eine Zeit lang Gewinn gezogen, den er für seinen Unterhalt verwendete. Das Berufungsgericht berechnet eine „Ersparnis an Unterhalt“ von 1000 RM. und meint, der Kläger müsse dem Beklagten diese Bereicherung erstatten. Dabei ist aber übersehen, daß es sich insoweit nicht um Nutzungen aus dem Gegenstand handelt, den der Kläger auf Kosten des Beklagten erlangt hatte (§ 818 Abs. 1 BGB.). Dieser Gegenstand war das gezahlte Geld. Der Kläger hat es veräußert und ist demgemäß nach § 818 Abs. 2 BGB. verpflichtet, den auf 36500 RM. berechneten Wert der empfangenen Barzahlung zu ersetzen. Dagegen erstreckt sich seine Herausgabepflicht nicht auf den Gewinn, den er aus dem mit dem Gelde rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte gezogen hat (JW. 1927 S. 1364 Nr. 16; Palandt BGB. 4. Aufl. Erl. 2c, 3b zu § 818). Dementsprechend erhöht sich der dem Kläger zukommende Betrag um 1000 RM.