

23. Über die Voraussetzungen des Zurückbehaltungsrechts nach § 273 Abs. 1 BGB.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 9. November 1931 i. S. II. UG. (Befl.)
w. Ehef. R. (R.L.). VI 268/31.

- I. Landgericht I Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Der klagende Ehemann war als Eigentümer des Hauses E.straße 19, die klagende Ehefrau als Eigentümerin des Hauses E.straße 18 in B. im Grundbuch eingetragen. Am 30. September 1922 bot ein jedes von ihnen, und zwar die klagende Ehefrau unter Beitritt ihres Ehemanns, sein Hausgrundstück in notarieller Urkunde der Beklagten zum Preise von 515 000 M. an; der bar zu zahlende Teil des Kaufpreises sollte Zug um Zug gegen Erteilung der Auflassung entrichtet werden. Die Kläger erklärten sich in den Urkunden bis zum 31. Dezember 1922 an ihr Kaufangebot gebunden.

In notariell beglaubigter Urkunde vom 13. November 1922 erteilten beide Kläger, und zwar wiederum die klagende Ehefrau unter Beitritt ihres Ehemanns, dem Rechtsanwalt C. unwiderrufliche Vollmacht zum Verkauf ihrer Grundstücke, insbesondere zum Abschluß des notariellen Kaufvertrags mit dem Erwerber, zur Erklärung der Auflassung und zur Bewilligung der Eintragung des neuen Erwerbers ins Grundbuch.

Durch notarielle Verträge vom 7. und 9. Dezember 1922 verkaufte Rechtsanwalt C. die Grundstücke auf Grund der erwähnten Vollmachten an die Beklagte für je 515 000 M., nachdem bereits alsbald nach Unterzeichnung der Vollmachten der bar zu entrichtende Kaufpreis an die Kläger ausgezahlt worden war; gleichzeitig ließ er die Grundstücke an die Beklagte auf, die am 16. Februar und 14. Juli 1923 als Eigentümerin eingetragen wurde.

Nachdem am 22. Mai 1928 auf beiden Grundstücken ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der Eintragung der Beklagten zugunsten der Kläger eingetragen worden war, erhoben diese mit der Begründung, daß die dem Rechtsanwalt C. erteilten Vollmachten der nach § 313 BGB. erforderlichen Form ermangelt hätten, Klage auf Herausgabe der Grundstücke und auf Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß sie wieder als Eigentümer

eingetragen würden. Die Klage hatte in allen drei Rechtszügen Erfolg; die Revision der Beklagten wurde durch Urteil des Reichsgerichts vom 10. März 1930 zurückgewiesen. Zuvor war am 8. März 1930 dem Antrag der Beklagten entsprechend auf dem Grundstück C. str. 18 eine Eigentümergrundschuld von 10000 RM. und auf dem Grundstück C.straße 19 eine solche von 5000 RM. eingetragen worden. Am 26. Mai 1930 wurden die Kläger auf Grund der gegen die Beklagte erwirkten Urteile wieder als Eigentümer der Grundstücke eingetragen.

Nunmehr erhoben die Kläger Klage auf Verurteilung der Beklagten zur Einwilligung in die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Eigentümergrundschulden von 10000 und 5000 RM. Die Beklagte bestritt nicht ihre Verpflichtung, die Löschung der Grundschulden zu bewilligen, machte aber ein Zurückbehaltungsrecht in folgender Richtung geltend: Sie habe am 13. November 1922 den bar zu entrichtenden Teil des Kaufpreises mit 990000 M. ausgezahlt. Die Kläger müßten ihr diesen Betrag aufgewertet zurückzahlen. Außerdem seien die Kläger um die durch Nichtannahme der Kaufangebote vom 30. September 1922 ihnen zugeflossenen Vermögensvorteile ungerechtfertigt bereichert. Die Annahmeerklärung auf die Kaufangebote sei nämlich unterblieben, weil beide Teile in den Verträgen vom 7. und 9. Dezember 1922 in Verbindung mit den dem Rechtsanwalt C. am 13. November 1922 erteilten Vollmachten die Annahme der Kaufangebote erblickt hätten. Die Beklagte bezifferte ihre Ansprüche auf 25000 RM., stellte aber die Festsetzung der Höhe des Betrags in das Ermessen des Gerichts.

Beide Vorinstanzen erkannten nach dem Klageantrag. Die Revision der Beklagten war ohne Erfolg.

Gründe:

Streitig ist nur, ob der Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem von ihr nicht bestrittenen Klageanspruch zusteht. Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit der Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts verneint, und zwar in erster Linie deshalb, weil es angenommen hat, daß die beiderseitigen Ansprüche nicht auf demselben rechtlichen Verhältnis im Sinne des § 273 BGB. beruhten. In einer Hilfserrözung hat es die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts weiterhin auch deshalb für

nicht zulässig erklärt, weil die Beklagte gegen Treu und Glauben gehandelt habe, als sie sich drei Tage vor der endgültigen Entscheidung des über das Eigentum an den Grundstücken schwebenden Rechtsstreits trotz des eingetragenen Widerspruchs die Grundschulden eintragen ließ, und daß es deshalb auch gegen Treu und Glauben verstoße, wenn die Beklagte die Grundschulden zurückbehalten wolle, die sie in Kenntnis des Widerspruchs und in Erwartung eines für sie ungünstigen Prozeßausgangs bestellt habe. Schließlich hat das Berufungsgericht noch ausgeführt, daß der Beklagten außer dem Anspruch auf Rückzahlung des bar gezahlten Kaufpreises aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung keine weitere Forderung zustehe, wegen deren das Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden könnte, daß es aber mit Treu und Glauben nicht vereinbar sei, wenn die Beklagte gegenüber dem Anspruch der Kläger auf Löschung der Grundschulden in Höhe von 15000 RM. ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Bereicherungsanspruchs ausüben wolle, der ihr in Ansehung des gezahlten Kaufpreises nur in Höhe von einigen hundert Reichsmark zustehe.

Die Revision der Beklagten muß schon am ersten Entscheidungsgrund des Berufungsrichters scheitern. Wie er zutreffend ausführt, kommt es bei dem Erfordernis des § 273 Abs. 1 BGB., daß Verpflichtung und Anspruch auf demselben Rechtsverhältnis beruhen müssen, nicht darauf an, daß Forderung und Gegenforderung aus einem einheitlichen Rechtsgeschäft entsprungen sind; es genügt vielmehr, daß sie aus Rechtsgeschäften hervorgegangen sind, die in einem natürlichen, wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, der es als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen läßt, wenn der eine Anspruch ohne Rücksicht auf den andern geltend gemacht wird (RGZ. Bd. 57 S. 5, Bd. 68 S. 33, Bd. 72 S. 103, Bd. 78 S. 336, Bd. 83 S. 268). Ein solcher innerer, natürlicher, wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Rechtsgeschäften, aus denen einerseits der Anspruch der Kläger hervorgegangen ist, andererseits die Beklagte ihre Gegenansprüche herleitet, besteht im vorliegenden Falle nicht. Der Anspruch der Kläger hat, wie auch das Berufungsgericht richtig hervorhebt, seine Rechtsgrundlage in der Tatsache, daß die Beklagte als Miteigentümerin durch die Eintragung der Eigentümergrundschulden über die Grundstücke zu ihren Gunsten verfügt hat und daß diese Ver-

fügungen mit Rücksicht auf den eingetragenen Widerspruch nach § 892 BGB. den Klägern gegenüber nicht wirksam geworden sind. Die Kläger können deshalb auf Grund des § 894 das. die Berichtigung des Grundbuchs von der Beklagten als Grundschuldgläubigerin verlangen. Diese leitet ihren Gegenanspruch daraus her, daß sie im Vertrauen auf die Rechtsgültigkeit der dem Rechtsanwalt C. von den Klägern erteilten unwiderruflichen Veräußerungsvollmachten den Kaufpreis für die Grundstücke gezahlt hat, aber wegen Rechtsgültigkeit der Vollmachten nicht Eigentümerin der Grundstücke geworden ist und daß sie im Vertrauen auf die gemäß den Vollmachten geschlossenen Veräußerungsgeschäfte eine Annahme der Kaufangebote vom 30. September 1922 unterlassen hat. Der im Wege des Zurückbehaltungsrechts geltend gemachte Anspruch stützt sich hiernach auf eine angebliche Bereicherung der Kläger, die ihre unmittelbare Grundlage in der Nichtigkeit der Veräußerungsgeschäfte hat, während der Berichtigungsanspruch der Kläger darauf beruht, daß die Beklagte durch eine den Klägern gegenüber unwirksame Verfügung über die Grundstücke als Berechtigte im Grundbuch eingetragen worden ist. Allerdings verkennt das Berufungsgericht nicht, daß auch diese Unwirksamkeit der Verfügung schließlich ihren Grund darin hat, daß die Beklagte infolge der Nichtigkeit der Veräußerungsgeschäfte nicht Eigentümerin der Grundstücke geworden ist. Das genügt aber nicht, um beide Ansprüche als auf demselben rechtlichen Verhältnis beruhend anzusehen. Es besteht zwischen den Tatbeständen, auf die sich die beiden Ansprüche gründen, kein derartiger innerer, natürlicher, wirtschaftlicher Zusammenhang, daß man annehmen müßte, der Berichtigungsanspruch der Kläger dürfe nach Treu und Glauben nicht ohne Berücksichtigung des Gegenanspruchs geltend gemacht und durchgeführt werden. Im Gegenteil muß — wie auch das Berufungsgericht in einer Hilfsertwägung ausgeführt hat, die aber gerade für die Frage der Zulässigkeit des Zurückbehaltungsrechts nach § 273 Abs. 1 BGB. überhaupt wesentlich ist — die Berücksichtigung des von der Beklagten verfolgten Anspruchs gegenüber dem Berichtigungsanspruch der Kläger im vorliegenden Falle sogar als Treu und Glauben widersprechend bezeichnet werden. Die Beklagte wird nicht etwa deshalb in Anspruch genommen, weil sie im Vertrauen auf die Rechtsgültigkeit der Veräußerungsgeschäfte Verfügungen vorgenommen hat, sondern

als Inhaberin von Rechten, die sie angesichts des gegen die Richtigkeit der Eigentumseintragung bestehenden Widerspruchs erworben hat. Durch die Eintragung dieses Widerspruchs waren die Kläger als wirkliche Eigentümer der Grundstücke gegen jede sie benachteiligende Verfügung des eingetragenen Nichteigentümers über die Grundstücke geschützt. Es käme aber einer benachteiligenden Wirkung der nach dem Gesetz im Verhältnis zu den Klägern unwirksamen Verfügung gleich, wenn die Beklagte in der Lage sein sollte, gegenüber dem Anspruch der Kläger auf Beseitigung der für sie unwirksamen Eintragung ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen. Hiergegen kann die Erwägung der Revision nicht Platz greifen, daß die Beklagte in der Lage gewesen wäre, gegenüber dem von den Klägern im Vorprozeß erhobenen Anspruch das Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Wenn auch bei dem von den Klägern damals verfolgten Anspruch der zur Ausübung des Zurückbehaltungsrechts erforderliche Zusammenhang mit dem Gegenanspruch vorhanden gewesen sein mag, die Beklagte es aber unterlassen hat, damals das Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, so kann dies doch nicht dazu führen, nunmehr einem anderen Anspruch gegenüber, bei dem der erforderliche Zusammenhang mit dem Gegenanspruch fehlt, die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts zuzulassen.