



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 95/12

Verkündet am:
8. November 2013
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

§ 1105 BGB

Ein Vertrag, in dem gegen Übergabe von Grundbesitz die persönliche Versorgung des Übergebers durch den Übernehmer zugesagt und die Bestellung einer Reallast vereinbart wird, soll nach dem Interesse der Parteien regelmäßig schuldrechtliche Versorgungsansprüche begründen, die durch die Reallast dinglich gesichert werden (Sicherungsreallast).

BGB § 196

Ein in einem solchen Vertrag enthaltener Anspruch auf Teilauskehrung des erzielten Erlöses, der dem Übergeber neben den Versorgungsleistungen zusteht, sofern der Übernehmer den Grundbesitz ganz oder teilweise weiterveräußert, unterliegt der zehnjährigen Verjährungsfrist des § 196 BGB.

BGH, Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 95/12 - OLG München
LG Landshut

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 11. April 2012 aufgehoben, soweit die gegen die Abweisung der Widerklage gerichtete Berufung zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notarieller Urkunde vom 12. September 1994 übergaben der Beklagte und seine damals mit ihm in Gütergemeinschaft lebende, inzwischen geschiedene Ehefrau ein landwirtschaftliches Anwesen an ihren Sohn, den Kläger. Der Vertrag sieht unter der Überschrift „Gegenleistungen“ Leistungen des Klägers an die Übergeber, die Übernahme von Schulden und Leistungen an die Geschwister des Klägers vor. Die Leistungen an die Übergeber sind als

Leibgedinge bezeichnet und beinhalten unter anderem ein Wohnungsrecht und monatliche Zahlungen. Ferner hat der Kläger als Übernehmer den Übergebern bei einem Verkauf des Anwesens (insgesamt oder teilweise) zu deren Lebzeiten ein Viertel des - näher beschriebenen - bereinigten Verkaufserlöses zu zahlen; diese Zahlungspflicht soll Inhalt der bestellten Reallast sein. Entfallen soll sie, wenn der Verkaufserlös unverzüglich zur Beschaffung landwirtschaftlicher Ersatzgrundstücke, zur Errichtung einer neuen oder zur Verbesserung der alten Hofstelle durch Baumaßnahmen verwendet wird. Der Kläger unterwarf sich der sofortigen Zwangsvollstreckung. Am 5. Mai 2000 veräußerte er ein zu dem Anwesen gehörendes Grundstück und erzielte einen bereinigten Kaufpreis von 128.773,97 €. Hiervon erlangte der Beklagte spätestens im Jahr 2006 Kenntnis.

- 2 Gegen die von dem Beklagten aus der notariellen Urkunde betriebene Zwangsvollstreckung wendet sich der Kläger mit der Vollstreckungsgegenklage. Mit der Hilfswiderklage hat der Beklagte zunächst Zahlung von 34.087,83 € nebst Zinsen an sich und seine geschiedene Ehefrau zur gesamten Hand begehrt. Der Kläger beruft sich auf Verjährung. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, weil sich die Unterwerfungserklärung nicht auf den Zahlungsanspruch beziehe; die Hilfswiderklage hat es abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der von dem Senat hinsichtlich der Widerklage zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte den Zahlungsanspruch in Höhe von 32.193,49 € nebst Zinsen weiter; der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht meint, der Beklagte könne die Forderung ohne Mitwirkung seiner Ehefrau geltend machen, weil es sich bei der Hilfswiderklage um eine Erhaltungsmaßnahme handele. Denn aus Sicht des Beklagten habe die Verjährung gedroht. Die Hilfswiderklage sei aber unbegründet, weil die Forderung verjährt sei. Sie unterliege nicht gemäß § 196 BGB der zehnjährigen, sondern der regelmäßigen Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB. Dies ergebe sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu der Verjährung von Erbbauzinsen. Gegenleistung für die Übergabe des Grundbesitzes im Sinne von § 196 BGB sei nur die Bestellung der Reallast als solche; dagegen verjährten die aus der Reallast fließenden Einzelansprüche, darunter auch der geltend gemachte Zahlungsanspruch, in der Regelverjährungsfrist des § 195 BGB. Es sei unerheblich, dass der geltend gemachte Anspruch nicht auf eine regelmäßig wiederkehrende Leistung gerichtet sei, weil die Leistungspflichten in ihrer Gesamtheit wiederkehrend seien. Der Verkaufserlös sei auch nicht auf schuldrechtlicher Grundlage geschuldet und durch die Reallast nur abgesichert. Vielmehr sei der vereinbarte Zahlungsanspruch ausdrücklich zum Inhalt der bestellten Reallast gemacht worden.

II.

4

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

- 5 1. Richtig ist allerdings, dass der Beklagte die Hilfswiderklage ohne Mitwirkung seiner geschiedenen Ehefrau erheben durfte. Die geltend gemachte Forderung zählt vor der Auseinandersetzung zum Gesamtgut der geschiedenen Eheleute, § 1472 Abs. 1 BGB. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht die Klageerhebung aufgrund der drohenden Verjährung als notwendige Maßregel im Sinne von § 1472 Abs. 3 Halbsatz 2 BGB angesehen, die jeder Ehegatte allein treffen kann (vgl. Erman/J. Heinemann, BGB, 13. Aufl., § 1472 Rn. 2, § 1455 Rn. 7).
- 6 2. Zu Unrecht beurteilt das Berufungsgericht jedoch die Verjährung des Zahlungsanspruchs nach § 195 BGB. Maßgeblich ist nicht die regelmäßige, sondern die in § 196 BGB normierte Verjährungsfrist. Nach dieser Bestimmung verjähren unter anderem die Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sowie die Ansprüche auf die Gegenleistung in zehn Jahren. Der aufschiebend bedingte Zahlungsanspruch stellt einen Anspruch auf die Gegenleistung im Sinne dieser Norm dar.
- 7 a) Bei seiner gegenteiligen Auffassung lässt sich das Berufungsgericht von der Überlegung leiten, nur die Reallast sei Gegenleistung für die Grundstücksübergabe, während der aufschiebend bedingte Zahlungsanspruch zu den aus der Reallast folgenden Einzelansprüchen zähle. Allerdings können einmalige Leistungen grundsätzlich nicht durch Reallast gesichert werden; denn gemäß § 1105 Abs. 1 Satz 1 BGB kann ein Grundstück durch Reallast (nur) in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind. Nach überwiegender Ansicht soll jedoch auch eine einmalige Leistung aus-

nahmsweise Inhalt einer Reallast sein können, wenn sie - insbesondere im Zusammenhang mit einem Leibgedinge - als Nebenleistung im Gesamtzusammenhang wiederkehrender Leistungen vereinbart wird (BayObLG, DNotZ 1970, 415 ff.; OLG Köln, DNotZ 1991, 807, 808; OLG Hamm, Rpfleger 1973, 98; Soergel/Stürner, 13. Aufl., § 1105 BGB Rn. 10; Staudinger/J. Mayer, BGB [2009], § 1105 Rn. 27; Lemke/Böttcher, Immobilienrecht, § 1105 BGB Rn. 27 f.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1329; aA MünchKommBGB/Joost, 6. Aufl., § 1105 Rn. 20, 47; Beck OK BGB/Wegmann, Edition 28, § 1105 Rn. 13). Eine im Rahmen eines Leibgedinges vereinbarte Verpflichtung zur teilweisen Erlösauskehr bei einer Veräußerung von Teilen des landwirtschaftlichen Anwesens ist in der Rechtsprechung als zulässiger Inhalt einer Reallast angesehen worden (BayObLG, DNotZ 1970, 415 ff.).

8 b) Ob der aufschiebend bedingte Zahlungsanspruch tatsächlich Inhalt einer Reallast sein kann oder ob dies der Regelung des § 1105 Abs. 1 Satz 1 BGB widerspricht, ist für die maßgebliche Verjährungsfrist unerheblich.

9 aa) Das Berufungsgericht hat - wie die Revision zu Recht geltend macht - den Vertrag rechtsfehlerhaft dahingehend ausgelegt, dass die einzelnen Leistungen nicht schuldrechtlich, sondern nur dinglich aufgrund der Reallast geschuldet sind. Die Auslegung einer Individualabrede gemäß §§ 133, 157 BGB kann von dem Revisionsgericht zwar nur eingeschränkt überprüft werden, nämlich darauf, ob der Tatrichter die gesetzlichen und allgemein anerkannten Auslegungsregeln, die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet und die der Auslegung zugrunde gelegten Tatsachen ohne Verfahrensfehler ermittelt hat (st. Rspr.; vgl. nur Senat, Urteil vom 16. September 2011 - V ZR 236/10, NJW-RR 2012, 218 Rn. 5 mwN). Sie ist in diesem Rahmen aber zu beanstanden.

10 Nach dem Wortlaut des Vertrags wird unter näher geregelten Voraussetzungen eine schuldrechtliche Zahlungspflicht begründet. Nichts anderes folgt aus der sich anschließenden Regelung, wonach der Zahlungsanspruch Inhalt der bestellten Reallast ist; dies bezieht sich lediglich auf die Reichweite der Reallast. Bei seiner gegenteiligen Auffassung übersieht das Berufungsgericht die für die Auslegung maßgebliche Interessenlage der Parteien. Denn der Vertrag - bei dem es sich um ein Leibgedinge handeln dürfte (dazu: Senat, Urteil vom 25. Oktober 2002 - V ZR 293/01, NJW 2003, 1325, 1326) - soll insgesamt die persönliche Versorgung der Übergeber durch den Übernehmer gewährleisten. Dies ist nur durch eine entsprechende schuldrechtliche Vereinbarung zu erreichen, weil der dingliche Anspruch gemäß § 1105 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen der einzelnen Leistungen der Reallast nur zur Zwangsvollstreckung in das Grundstück berechtigt (§ 1107 i.V.m. § 1147 BGB), und eine persönliche Haftung aufgrund der Reallast nur für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks eintritt (§ 1108 Abs. 1 BGB). Deshalb soll ein Vertrag, in dem - wie hier - gegen Übergabe von Grundbesitz die persönliche Versorgung des Übergebers durch den Übernehmer zugesagt und die Bestellung einer Reallast vereinbart wird, nach dem Interesse der Parteien regelmäßig schuldrechtliche Versorgungsansprüche begründen, die durch die Reallast dinglich gesichert werden (Sicherungsreallast; vgl. Lemke/Böttcher, Immobilienrecht, § 1105 BGB Rn. 7; Staudinger/J. Mayer, BGB [2009], Einl. zu §§ 1105 - 1112 Rn. 61; speziell für das Leibgedinge Staudinger/J. Mayer, aaO Rn. 72; MünchKomm-BGB/Joost, 6. Aufl., § 1105 Rn. 43 ff.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1323).

- 11 bb) Danach ist der Zahlungsanspruch jedenfalls schuldrechtlich wirksam vereinbart, selbst wenn seine Einbeziehung in die Reallast unwirksam sein sollte. Ob der schuldrechtliche Anspruch (auch) dinglich gesichert ist, ist für die Anwendung von § 196 BGB nicht entscheidend. Vielmehr kommt es nach der Rechtsprechung des Senats für die Frage, ob ein Anspruch eine Gegenleistung darstellt, maßgeblich darauf an, ob die wechselseitigen Ansprüche in einem Gegenseitigkeitsverhältnis stehen. § 196 BGB soll nämlich verhindern, dass wechselbezügliche Ansprüche unterschiedlichen Verjährungsfristen unterliegen (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 24 ff.).
- 12 c) Daran gemessen stellt der Zahlungsanspruch einen Anspruch auf die Gegenleistung im Sinne von § 196 BGB dar.
- 13 aa) Unter der Überschrift „Gegenleistung“ werden in dem Vertrag im Hinblick auf die Übergeber neben dem hier in Rede stehenden Zahlungsanspruch verschiedene Leistungszusagen aufgeführt und als Inhalt des Leibgedinges bezeichnet. Soweit es sich dabei - wie bei den monatlich geschuldeten Zahlungen - um wiederkehrende Einzelleistungen handelt, kommt in der Tat in Betracht, dass nicht die jeweils geschuldeten Einzelleistungen die Gegenleistung darstellen, sondern dass die Übergabe des Anwesens im Synallagma zu dem Stammrecht, etwa einer Rente, steht. Unabhängig davon richtet sich die Verjährung der regelmäßig wiederkehrenden Einzelansprüche schon deshalb nach § 195 BGB, weil solche Leistungen nach dem Willen des Gesetzgebers stets der dreijährigen Verjährungsfrist unterliegen; das gilt auch für Erbbauzinsen, selbst wenn sie rein schuldrechtlich als Gegenleistung für die Bestellung des

Erbbaurechts vereinbart sind (Senat, Urteil vom 9. Oktober 2009 - V ZR 18/09, NJW 2010, 224 Rn. 11 unter Hinweis auf § 197 Abs. 2 BGB).

14 bb) Anders liegt es aber bei dem hier geltend gemachten Zahlungsanspruch. Indem das Berufungsgericht die Leistungen in ihrer Gesamtheit als wiederkehrende Leistungen ansieht, verkennt es, dass der Zahlungsanspruch einen eigenständigen Teil der Gegenleistung im Sinne von § 196 BGB bildet. Er steht zwar in einem inneren Zusammenhang zu den übrigen Zusagen, unterscheidet sich von diesen aber grundlegend dadurch, dass er nicht der laufenden Versorgung der Übergeber dient. Er stellt schon deshalb eine Gegenleistung für die Hofübergabe dar, weil er vornehmlich das Wertgefüge der gegenseitigen Leistungen absichern soll; für die Wechselbezüglichkeit spricht zudem, dass er (auch) dem Erhalt der übergebenen Landwirtschaft dienen soll, indem Veräußerungen, deren Erlös nicht unverzüglich reinvestiert wird, für den Übernehmer finanziell unattraktiver werden. Anders als die laufenden Versorgungsleistungen ist der Zahlungsanspruch auch nicht wiederkehrend geschuldet. Wäre neben den übrigen Zusagen eine unbedingte zusätzliche Zahlung vereinbart, handelte es sich zweifellos um gegenseitige Leistungen; nicht anders ist es bei einem - wie hier - aufschiebend bedingten einmaligen Zahlungsanspruch.

15 3. Danach ist der Anspruch nicht verjährt. Die Verjährung beginnt gemäß § 200 Satz 1 BGB mit der Entstehung des Anspruchs zu laufen, also mit Bedingungseintritt (Palandt/Ellenberger, BGB, 72. Aufl., § 199 Rn. 3 mwN). Das war der Verkauf im Jahr 2000. Nach altem Recht betrug die Verjährungsfrist 30 Jahre (§ 195 BGB aF). Gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB ist die zehnjährige Frist deshalb vom 1. Januar 2002 an zu berechnen und hätte am 31. Dezember 2011 geendet, wäre nicht am 19. Juli 2011 und damit rechtzeitig die

Hilfswiderklage erhoben worden; diese hat die Verjährung unterbrochen (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

- 16 4. Da das Berufungsurteil auch nicht aus anderen Gründen richtig ist, unterliegt es der Aufhebung (§ 562 ZPO). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht im Sinne von § 563 Abs. 3 ZPO zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - bislang keine weiteren Feststellungen zu den Einwendungen des Klägers und zur Höhe des Zahlungsanspruchs getroffen hat.

Stresemann

Roth

Brückner

Weinland

Kazele

Vorinstanzen:

LG Landshut, Entscheidung vom 24.11.2011 - 73 O 1618/11 -

OLG München, Entscheidung vom 11.04.2012 - 20 U 5075/11 -