



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VI ZR 127/00

Verkündet am:  
30. Oktober 2001  
Holmes,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: \_\_\_\_\_ nein

BGB §§ 823 Abs. 1 Ad, 826 Gd, 894; ZPO § 325 Abs. 1 und 2

- a) Zur Frage der Rechtskraftwirkung eines (Versäumnis-)Urteils, das einer Klage aus § 894 BGB auf Berichtigung des Grundbuchs in Ansehung eines tatsächlich nicht bestehenden dinglichen Wohnungsrechts stattgibt.
- b) Zu den Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs aus § 826 bzw. § 823 Abs. 1 BGB, wenn eine etwaige, dadurch begründete Rechtsposition durch rechtskraftfreie Veräußerung des betroffenen Wohnungseigentums an einen gutgläubigen Erwerber gegenstandslos wird.

BGH, Urteil vom 30. Oktober 2001 - VI ZR 127/00 - OLG Naumburg  
LG Magdeburg

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Oktober 2001 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Müller und die Richter Dr. Dressler, Dr. Greiner, Wellner und Pauge

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 2. März 2000 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

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

Von Rechts wegen

#### Tatbestand:

Die Klägerin begehrt Schadensersatz wegen Verletzung eines Wohnungsrechts.

Mit Grundstücksüberlassungsvertrag vom 3. Mai 1979 übereignete die Klägerin ihrem Sohn W. ein in Magdeburg gelegenes Mehrfamilienhaus, in dem sie selbst eine Zweizimmerwohnung bewohnte. Als Gegenleistung gewährte W. der Klägerin das Recht zum mietfreien Wohnen an den von ihr genutzten Räumen. Im Jahre 1995 ging das Eigentum an dem Grundstück auf die Beklagten über. Diese nahmen umfangreiche Sanierungs- und Ausbauarbeiten

vor, in deren Folge es zur Unterbrechung sämtlicher Versorgungsleitungen und zur Gefährdung der Standsicherheit des Gebäudes kam. Mit sofort vollziehbarer Duldungsverfügung vom 24. August 1995 untersagte das Bauordnungsamt der Stadt Magdeburg der Klägerin die weitere Nutzung der Wohnung, woraufhin sie eine von den Beklagten zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung bezog.

Am 20. Juni 1996 erwirkte die Klägerin beim Amtsgericht Magdeburg ein - inzwischen rechtskräftiges - Versäumnisurteil gegen die Beklagten, durch das diese verurteilt wurden, ihre Zustimmung zur Grundbuchberichtigung dahingehend zu erteilen, daß zugunsten der Klägerin ein alleiniges kostenloses Wohnungsrecht auf Lebenszeit an der ehemals von ihr bewohnten Wohnung eingetragen werde. Zu einer entsprechenden Eintragung in das Grundbuch kam es jedoch nicht. In der Folgezeit begründeten die Beklagten an dem Anwesen Wohnungseigentum und veräußerten die zuvor von der Klägerin genutzte Wohnung ohne Hinweis auf deren etwaige Rechte an Dr. K.. Dieser wurde am 15. August 1997 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin hat geltend gemacht, daß die Beklagten ein ihr zustehendes dingliches Wohnungsrecht verletzt hätten. Mit dieser Begründung hat sie unter anderem Schadensersatz verlangt und gemeint, dessen Höhe bestimme sich nach dem kapitalisierten Wert des Rechts, der sich auf 19.818,91 DM belaufe.

Das Landgericht hat der Klage insoweit stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten den zuerkannten Schadensersatz auf 6.000 DM verringert und die Klage im übrigen abgewiesen. Die weitergehende Berufung hat es zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts kann die Klägerin von den Beklagten Schadensersatz aus § 826 BGB verlangen. Die Beklagten hätten das dingliche Wohnungsrecht der Klägerin vorsätzlich und sittenwidrig vereitelt. Zwar habe ihr bis zum Erlaß des Versäumnisurteils des Amtsgerichts Magdeburg ein solches Recht nicht zugestanden. Das im Grundstücksüberlassungsvertrag vom 3. Mai 1979 vereinbarte Recht der Klägerin, die bisher von ihr genutzten Räume auch in Zukunft mietfrei zu bewohnen, weise allein schuldrechtlichen Charakter auf. Es stelle insbesondere kein Mitbenutzungsrecht im Sinne der §§ 321, 322 ZGB dar. Jedoch sei durch das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Magdeburg das Wohnungsrecht der Klägerin als dingliches Recht rechtskräftig festgestellt worden. Denn die Entscheidung über die im Rahmen der Grundbuchberichtigungsklage zu klärende Frage, wem das dingliche Recht an dem Grundstück zustehe, nehme an der Rechtskraft des in jenem Verfahren ergangenen Urteils teil.

Das Wohnungsrecht der Klägerin sei nicht mehr durchsetzbar und im Verhältnis zum jetzigen Eigentümer durch das sittenwidrige Verhalten der Beklagten erloschen. Diese hätten, obwohl sie um die dingliche Berechtigung der Klägerin gewußt hätten, den Umstand der leerstehenden und nach dem Grundbuch unbelasteten Wohnung ausgenutzt, um sie an den gutgläubigen Erwerber zu veräußern, der damit gemäß § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB lastenfreies

Eigentum erworben habe. Die Beklagten hätten insgesamt (auch) den Zweck verfolgt, das Recht der Klägerin auf Dauer zu vereiteln. Nur durch dieses Vorgehen sei es ihnen möglich gewesen, aus dem Wohnungseigentum Gewinn zu schlagen, was insgesamt sittenwidrig gewesen sei. Dabei hätten sie den auf § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB beruhenden Rechtsverlust der Klägerin im Wissen um die die Sittenwidrigkeit begründenden Umstände zumindest billigend in Kauf genommen.

Die Beklagten schuldeten daher Ersatz des Wertes des Wohnungsrechts, der durch Kapitalisierung nach Maßgabe des § 16 Wertermittlungsverordnung (WertV) zu bemessen sei und sich auf 23.745,24 DM belaufe. Die Klägerin müsse sich allerdings ein hälftiges Mitverschulden anrechnen lassen, da sie trotz des ihr vorliegenden Versäumnisurteils des Amtsgerichts Magdeburg nicht die Eintragung des Wohnungsrechts im Grundbuch, durch die ein gutgläubig lastenfreier Eigentumserwerb durch Dr. K. verhindert worden wäre, herbeigeführt habe. Die nach Berücksichtigung des Mitverschuldens verbleibende Schadensersatzforderung in Höhe von 11.872,62 DM sei bis auf 6.000 DM durch das Zurverfügungstellen einer Ersatzwohnung abgegolten.

## II.

Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Die getroffenen Feststellungen rechtfertigen nicht die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten der Klägerin vorsätzlich Schaden zugefügt.

1. Das Berufungsgericht ist allerdings zu Recht davon ausgegangen, daß der Klägerin bis zum Erlaß des Versäumnisurteils des Amtsgerichts Magdeburg kein dingliches Wohnungsrecht zustand. Die diesbezüglichen Ausführungen des Berufungsgerichts lassen Rechtsfehler nicht erkennen; sie werden auch von der Revision nicht angegriffen.

2. Bedenken begegnet jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts, durch das dem Grundbuchberichtigungsbegehren stattgebende rechtskräftige Versäumnisurteil des Amtsgerichts Magdeburg sei das Bestehen eines dinglichen Wohnungsrechts zwischen den Parteien bindend festgestellt. Zwar steht der überwiegende Teil der Rechtsprechung und Literatur auf dem Standpunkt, daß ein Urteil über den Grundbuchberichtigungsanspruch rechtskräftig auch über das Bestehen oder Nichtbestehen des geltend gemachten dinglichen Rechts entscheide (RG JW 1931, 1805, 1806; 1936, 3047; RGZ 158, 40, 43; BGH, Urteil vom 25. November 1977 - V ZR 102/75 - WM 1978, 194, 195; vgl. auch BGH, Urteil vom 12. Dezember 1975 - IV ZR 101/74 - LM § 322 ZPO Nr. 79; Thüringer OLG, OLG-NL 2001, 41; OLG Naumburg, OLG-NL 1998, 182; Staudinger-Gursky, Kommentar zum BGB, 13. Aufl., § 894 Rdnr. 118; Stein/Jonas/Leipold, Kommentar zur ZPO, 21. Aufl., § 322 Rdnr. 92, 220; MünchKomm-Gottwald, Kommentar zur ZPO, 2. Aufl., § 322 Rdnr. 50; MünchKomm-Wacke, Kommentar zum BGB, 3. Aufl., § 894 Rdnr. 34; Mädrich, MDR 1982, 455, 456). Denn die begehrte Grundbucheintragung verfolge keinen anderen Zweck als die Feststellung der Eigentumslage (MünchKomm-Gottwald, aaO). Die Grundbuchberichtigungsklage sei nur die technische Form, in der der Streit um die Existenz oder Nichtexistenz eines bestimmten dinglichen Rechts ausgetragen werde (Thüringer OLG, aaO; MünchKomm-Gottwald, aaO; Staudinger-Gursky, aaO; Stein/Jonas/Leipold, aaO, Rdnr. 220).

Dieser Auffassung ist jedoch entgegenzuhalten, daß die dingliche Rechtslage für die Entscheidung über den Grundbuchberichtigungsanspruch nur eine Vorfrage darstellt, die Beurteilung einer Vorfrage jedoch grundsätzlich nicht in Rechtskraft erwächst (BGH, Urteil vom 22. Oktober 1999 - V ZR 358/97 - WM 2000, 320, 321 m.w.N.; Zöller-Vollkommer, Kommentar zur ZPO, 22. Aufl., Vorbem. vor § 322 Rdnr. 36; Musielak, Kommentar zur ZPO, 2. Aufl., § 322 Rdnr. 24). Dieser Grundsatz gilt uneingeschränkt für den mit § 894 BGB vergleichbaren Herausgabeanspruch gemäß § 985 BGB (BGH, Urteil vom 13. März 1981 - V ZR 115/80 - NJW 1981, 1517; BGH, Urteil vom 13. November 1998 - V ZR 29/98 - NJW-RR 1999, 376, 377; BGH, Urteil vom 22. Oktober 1999 - V ZR 358/97 - aaO; Staudinger-Gursky, aaO, § 894 Rdnr. 118 und § 985 Rdnr. 134 f; Stein/Jonas/Leipold, aaO, § 322 Rdnr. 91; MünchKomm-Gottwald, aaO, Rdnr. 97; Zöller-Vollkommer, aaO). Ebenso wie das Ziel einer Vindikationsklage aus § 985 BGB die Herausgabe des Besitzes und nicht die Feststellung der präjudiziellen Vorfrage des Eigentums ist, hat die Grundbuchberichtigungsklage aus § 894 BGB nicht die Feststellung eines dinglichen Rechts an einem Grundstück zum Gegenstand, sondern will dem Berechtigten die dem Besitz bei beweglichen Sachen entsprechende und in erster Linie als Rechtsscheinträger und Publizitätsmerkmal des Veräußerungstatbestandes dienende Buchposition wieder verschaffen. Es liegt daher nahe, daß sich die Klägerin hier zur Begründung eines dinglichen Wohnungsrechts nicht auf das Versäumnisurteil berufen kann (vgl. BGH, Urteil vom 22. Oktober 1999 - V ZR 358/97 - aaO). Diese Frage bedarf indes hier keiner abschließenden Entscheidung, weil die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts auch bei der von ihm angenommenen weitergehenden Rechtskraftwirkung die Verurteilung der Beklagten nicht zu rechtfertigen vermögen.

3. Selbst wenn das rechtskräftige Versäumnisurteil das Bestehen eines dinglichen Wohnungsrechts festgestellt hätte, so hätte dies nur Wirkungen zwischen den Parteien, nicht jedoch auf die dingliche Rechtslage als solche gehabt. Die Beklagten haben durch die Veräußerung des Wohnungseigentums der Klägerin allenfalls die Möglichkeit genommen, sich im Rahmen der subjektiven Grenzen der Rechtskraft des Versäumnisurteils auf das Bestehen eines dinglichen Wohnungsrechts zu berufen und ein solches im Grundbuch eintragen zu lassen. Ein aufgrund der Rechtskraft des Versäumnisurteils im Verhältnis zu den Beklagten als bestehend zugrunde zu legendes dingliches Wohnungsrecht der Klägerin könnte dem Rechtsnachfolger der Beklagten im Wege der Rechtskrafteerstreckung nur dann nicht entgegengehalten werden, wenn er die Wohnung rechtskraftfrei gemäß § 325 Abs. 2 ZPO erworben hätte. Dies würde voraussetzen, daß er keine Kenntnis von der Anhängigkeit des vorangegangenen Rechtsstreits zwischen den Parteien hatte (vgl. BGHZ 114, 305, 309 m.w.N.). War ihm der frühere Rechtsstreit hingegen bekannt, hätte die Rechtskraft des gegen die Beklagten ergangenen Urteils bei Zugrundelegung der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts gemäß § 325 Abs. 1 ZPO auch gegen den Erwerber als deren Rechtsnachfolger gewirkt. Dann aber wäre für die Annahme, der Klägerin sei durch den Verlust eben dieses Rechts ein Schaden entstanden, kein Raum.

4. Die Revision wendet sich darüber hinaus mit Erfolg gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, daß die Beklagten die Klägerin vorsätzlich geschädigt hätten.

Das Berufungsgericht sieht die vorsätzliche Schädigung darin, die Beklagten hätten Wohnungseigentum begründet und veräußert, obwohl sie um die im Verhältnis zu ihnen rechtskräftig festgestellte dingliche Berechtigung der

Klägerin gewußt hätten. Es begründet jedoch mit keinem Wort, aus welchen Umständen es eine derartige Kenntnis der Beklagten ableitet. Eine solche liegt schon deshalb eher fern, weil das Wohnungsrecht zu keinem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen war. Sie ergibt sich auch nicht mit einer für die Bejahung von Vorsatz ausreichenden Sicherheit aus dem gegen die Beklagten ergangenen Versäumnisurteil des Amtsgerichts Magdeburg. Denn das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob dieses Urteil den Beklagten tatsächlich zur Kenntnis gelangt ist und welche Schlüsse sie daraus gezogen haben. Selbst wenn die Beklagten das Versäumnisurteil erhalten haben sollten, folgt hieraus nicht ohne weiteres, daß sie von dessen rechtlicher Tragweite für eine etwaige dingliche Berechtigung der Klägerin wußten. Eine derartige Kenntnis würde voraussetzen, daß die Beklagten aus der im Urteil enthaltenen Verpflichtung zur Zustimmung zu einer Grundbuchberichtigung den Schluß darauf gezogen hätten, daß sich die Klägerin zumindest von nun an auf ein ihnen gegenüber bestehendes dingliches Wohnungsrecht berufen kann. Dies liegt jedoch - wie die Revision mit Recht geltend macht - angesichts der oben dargestellten unklaren Rechtslage keineswegs auf der Hand, zumal die Beklagten der Klägerin eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt haben.

### III.

Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig.

1. Zwar könnte sich der geltend gemachte Schadensersatzanspruch möglicherweise auch aus § 823 Abs. 1 BGB ergeben, wenn man mit dem Be-

berufungsgericht davon ausgeht, daß sich die Klägerin gegenüber den Beklagten aufgrund der Rechtskraftwirkung des Versäumnisurteils auf das Bestehen eines dinglichen Wohnungsrechts hätte berufen können und die Beklagten zumindest fahrlässig diese Rechtsposition durch eine rechtskraftfreie Veräußerung des Wohnungseigentums gegenstandslos gemacht haben. Insoweit bestehen jedoch ebenfalls die unter II. Ziff. 2 bis 4 erörterten Bedenken.

2. Der geltend gemachte Anspruch ergibt sich auch nicht aus den §§ 541, 538 BGB bzw. aus § 826 BGB unter dem Gesichtspunkt der Verletzung eines schuldrechtlichen Wohnungsrechts. Zwar dürfte die Vereinbarung zwischen der Klägerin und ihrem Sohn im Grundstücksüberlassungsvertrag vom 3. Mai 1979, mit der der Klägerin ein Wohnungsrecht an den bis zu diesem Zeitpunkt von ihr bewohnten Räumen gewährt wurde, rechtlich als Mietverhältnis im Sinne der §§ 94 ff Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) einzuordnen sein (vgl. Zänker, Bodenrecht, Staatsverlag der Deutschen Demokratischen Republik, Berlin 1989, S. 247 und 295; Fragen und Antworten, NJ 1976/17, S. 524). Die sonst für die Wirksamkeit eines Mietvertrages erforderliche Zuweisung der Wohnung im Sinne des § 99 ZGB dürfte angesichts der Tatsache entbehrlich sein, daß die Klägerin die Räume, auf die sich der Mietvertrag bezieht, bereits zuvor innehatte (vgl. Fragen und Antworten, aaO). In dieses Mietverhältnis könnten die Beklagten gemäß Art. 232 § 1 EGBGB in Verbindung mit § 571 BGB eingetreten sein, wenn ihr Eigentumserwerb auf einer Veräußerung im Sinne des § 571 BGB beruht. Das Berufungsgericht hat jedoch keine Feststellungen hierzu getroffen.

Abgesehen davon gewähren die §§ 541, 538 BGB bzw. § 826 BGB unter dem Gesichtspunkt der Verletzung eines vertraglich vereinbarten Wohnungsrechts nicht den von der Klägerin begehrten Schadensersatz in kapitalisierter

Form. Im Gegensatz zum dinglichen Wohnungsrecht, dem absolute Wirkung zukommt, verkörpert ein schuldrechtliches und damit lediglich relativ wirkendes Wohnungsrecht keinen eigenen, vom Vertrag losgelösten Wert, der durch Kapitalisierung ermittelt werden kann. So findet auch die zur Bemessung des Verkehrswertes von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken erlassene WertV auf schuldrechtliche Rechtspositionen keine Anwendung (vgl. § 1 Abs. 2 WertV). Die Verletzung eines schuldrechtlichen Wohnungsrechts gibt dem Geschädigten vielmehr nur einen - monatlich fällig werdenden (BGH, Urteil vom 18. Dezember 1963 - VIII ZR 100/63 - MDR 1964, 319; BGH, Urteil vom 11. Juli 1979 - VIII ZR 183/78 - MDR 1979, 1016; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 7. Aufl., § 538 Rdnr. 64) - Anspruch auf Ersatz des durch die Vorenthaltung der vertraglich eingeräumten Gebrauchsmöglichkeit entstandenen Vermögensschadens (vgl. hierzu BGHZ 101, 325, 332 f; BGH, Urteil vom 20. Dezember 1990 - III ZR 38/90 - BGHR BGB § 249 Vermögensschaden 7; LG Köln NJW-RR 1992, 77). Einen solchen Anspruch macht die Klägerin jedoch nicht mehr geltend, nachdem ein entsprechender Antrag vom Landgericht im Hinblick auf die ihr zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung abgewiesen worden ist.

Dr. Müller

Dr. Dressler

Dr. Greiner

Wellner

Pauge