



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 279/02

Verkündet am:  
23. Mai 2003  
K a n i k ,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB § 1003, KO § 49 Abs. 1 Nr. 3

Aufwendungen des nichtberechtigten Besitzers zur Bebauung eines Grundstücks begründen im Gesamtvollstreckungsverfahren über das Vermögen des Eigentümers kein Recht zur Zurückbehaltung gegen einen von dem Verwalter in diesem Verfahren erhobenen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs.

§ 49 Abs. 1 Nr. 3 KO findet auf unbewegliche Sachen keine Anwendung.

BGH, Urt. v. 23. Mai 2003 - V ZR 279/02 - OLG Brandenburg

LG Neuruppin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 2003 durch die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 11. Juli 2002 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin vom 30. September 1999 wird zurückgewiesen.

Das Urteil des Landgerichts wird wie folgt gefaßt:

Die Beklagten werden verurteilt, die Löschung der im Grundbuch von S. Bl. 252, Flur 2, Flurstück 51/5 in Abteilung II eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Michael S. ist Eigentümer eines im Grundbuch von S. eingetragenen Grundstücks. Mit Notarvertrag vom 16. August 1995 verkaufte er eine näher beschriebene Teilfläche des Grundstücks (im folgenden: Grundstück) an die Beklagten. Der Kaufpreis beträgt nach dem Wortlaut der Urkunde 20.000 DM. Das Grundstück wurde den Beklagten übergeben. Zur Sicherung ihres Anspruchs auf den Erwerb des Eigentums wurde eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen.

Außerhalb der Urkunde verpflichtete sich S. in einem "Bauvertrag", aus Materialien, die von den Beklagten "direkt" zu bezahlen waren, gegen eine Lohnverpflichtung ein Wohnhaus gemäß einer Baubeschreibung zu erstellen. Von dem von den Beklagten geschuldeten Lohn sollten 50.000 DM zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes zu bezahlen sein.

Das Gebäude war Ende des Jahres 1996 erstellt. Über das Vermögen von S. wurde am 1. April 1998 das Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet. Der Kläger ist Verwalter in diesem Verfahren.

Mit der Behauptung, bei dem als Bestandteil des Lohns von S. bezeichneten Betrag von 50.000 DM habe es sich um eine verschleierte Zahlung auf den Kaufpreis für das Grundstück gehandelt, der zwischen den Vertragsparteien mit 70.000 DM vereinbart worden sei, hat er die Formnichtigkeit des Kaufvertrags geltend gemacht.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen. Das Landgericht hat der Klage Zug um Zug gegen Rückzahlung von den Beklagten auf den Kaufpreis bezahlter 23.000 DM stattgegeben. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten wegen Zahlungen auf den Kaufpreis verneint. Auf die Berufung der Beklagten hat es ausgesprochen, daß die von dem Kläger verlangte Erklärung nur Zug um Zug gegen Ausgleich der Wertsteigerung des Grundstücks durch seine Bebauung von 330.000 DM abzugeben sei. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die uneingeschränkte Verurteilung der Beklagten.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Berufungsgericht sieht die Beklagten gem. § 812 Abs. 1 BGB als verpflichtet an, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen. Es meint, der Kaufvertrag vom 16. August 1995 sei gem. § 313 Satz 1 BGB a.F., § 125 BGB nichtig. Als Kaufpreis seien 70.000 DM vereinbart worden. Auch ohne die Unterverbriefung sei der Kaufvertrag auch deshalb nichtig, weil S. den Beklagten erkennbar ohne den Abschluß des "Bauvertrags" zum Verkauf des Grundstücks nicht bereit gewesen sei und der "Bauvertrag" nicht beurkundet worden sei. Wegen ihrer Zahlungen auf den Kaufpreis stehe den Beklagten zwar kein Zurückbehaltungsrecht zu. Anders verhalte es sich jedoch, soweit die Baumaßnahmen dazu geführt hätten, daß der Wert des Grundstücks um 330.000 DM gestiegen sei.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Der von dem Kläger geltend gemachte Anspruch folgt aus § 894 BGB.

1. Die eingetragene Vormerkung besteht nicht, weil ein zu sichernder Anspruch nicht entstanden ist. Der Kaufvertrag vom 16. August 1995 ist gemäß § 313 Satz 1 BGB a.F., § 125 BGB nichtig. Ein Anspruch der Beklagten auf den Erwerb des Eigentums an dem Grundstück, der durch die eingetragene Vormerkung gesichert wird, besteht nicht. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler festgestellt, daß die Vertragsparteien den Kaufpreis für das Grundstück auf 70.000 DM vereinbart haben. Entgegen der Meinung der Beklagten ist das Berufungsurteil insoweit nicht in sich widersprüchlich. Das Berufungsgericht hat die Nichtigkeit des Kaufvertrags vielmehr mit der Feststellung der Unterbriefung des Kaufpreises und darüber hinaus damit begründet, daß der Kaufvertrag auch deshalb formnichtig ist, weil der "Bauvertrag" nicht zum Bestandteil der Urkunde vom 16. August 1995 gemacht worden ist. Auch insoweit läßt das Berufungsurteil keinen Rechtsfehler erkennen.

2. Die Beklagten sind nicht zur Zurückbehaltung berechtigt.

a) Die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts ist zwar auch gegenüber dem aus dem Eigentum folgenden Anspruch auf Zustimmung zur Löschung einer zu Unrecht eingetragenen Vormerkung möglich (Senat, BGHZ 75, 288, 293; Urt. v. 28. Oktober 1988, V ZR 94/87, NJW-RR 1989, 201 f., v.

23. März 1990, V ZR 233/88, NJW-RR 1990, 847 f.). Das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 Abs. 1 BGB bildet jedoch nur ein Zwangsmittel zur Durchsetzung einer persönlichen Forderung. Es läuft dem Grundsatz der gleichmäßigen Befriedigung der Gläubiger zuwider und versagt daher gegenüber den Gläubigern in einem Insolvenzverfahren (BGHZ 150, 138, 145; Senatsurt. v. 20. Januar 1965, V ZR 214/62, WM 1965, 408, 410 f.) und damit gegenüber dem Verwalter in einem Gesamtvollstreckungsverfahren.

b) Anders verhält es sich auch mit dem Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 BGB nicht. Wer Verwendungen auf ein Grundstück gemacht hat und hierfür gem. §§ 994, 996 BGB Ersatz verlangen kann, ist nach § 1003 BGB zwar berechtigt, den Ersatzanspruch im Wege der Zwangsvollstreckung in das Grundstück durchzusetzen. Das Befriedigungsrecht nach dieser Vorschrift ist jedoch persönlicher Natur (RGZ 71, 424, 426; Erman/Hefermehl, BGB, 10. Aufl. § 1003 Rdn. 2; MünchKomm-BGB/Medicus, 3. Aufl., § 1003 Rdn. 15; Planck/Brodmann, BGB, 5. Aufl., § 1003 Anm. 1; RGRK-BGB/Pikart, 12. Aufl., § 1000 Rdn. 19; Soergel/Mühl, BGB, 12. Aufl., § 1003 Rdn. 2) und gewährt daher kein Recht auf Befriedigung außerhalb eines über das Vermögen des Eigentümers eröffneten Insolvenzverfahrens (Staudinger/Gursky, BGB [1993], Vorbem. zu §§ 994 – 1003 Rdn. 53, 56). Deshalb kann dahin gestellt bleiben, ob die Aufwendungen zur Bebauung des Grundstücks überhaupt geeignet sind, zu einem Anspruch der Beklagten auf Ersatz zu führen (vgl. Senat, BGHZ 10, 171, 177; 41, 157, 160; Urt. v. 2. März 1973, V ZR 57/71, WM 1973, 560, 562; u. v. 29. September 1995, V ZR 130/94, WM 1995, 2109, 2110).

c) Etwas anderes folgt auch nicht aus § 49 Abs. 1 Nr. 3 KO, § 51 Nr. 2 InsO. Nach diesen Vorschriften kann der Besitzer wegen seiner Verwendungen

auf eine Sache zwar abgesonderte Befriedigung aus der Sache verlangen. Die Gesamtvollstreckungsordnung enthält jedoch keine derartige Regelung. Ob § 49 Abs. 1 Nr. 3 KO, § 51 Nr. 2 InsO auf die Gesamtvollstreckungsordnung entsprechend anzuwenden sind (bejahend Hess/Binz/Wienberg, GesO, 4. Aufl., § 12 Rdn. 204; verneinend Smid/Zeuner, GesO, 2. Aufl., § 12 Rdn. 48), bedarf keiner Entscheidung. Wegen eines Anspruchs auf Ersatz von Verwendungen kann abgesonderte Befriedigung nach § 49 Abs. 1 Nr. 3 KO nämlich nur verlangt werden, wenn die Verwendungen auf eine bewegliche Sache gemacht worden sind (Hess, KO, 6. Aufl., § 49 Rdn. 16; Jaeger/Lent, KO, 8. Aufl., § 49 Rdn. 44; Kilger/Karsten Schmidt, KO, 19. Aufl., § 49 Rdn. 6; Kuhn/Uhlenbruck, KO, 11. Aufl., § 49 Rdn. 25; Gottwald in Insolvenzhandbuch, 1. Aufl., § 44 Rdn. 42). Nach § 51 InsO verhält es sich nicht anders (Eickmann in Heidelberger Kommentar zur Insolvenzordnung, 2. Aufl., § 51 Rdn. 7; Hess, InsO, § 51 Rdn. 34; MünchKomm-InsO/Ganter, § 51 Rdn. 221). Verwendungen auf ein Grundstück berechtigen weder nach der Konkursordnung noch nach der Insolvenzordnung zur abgesonderten Befriedigung aus dem Grundstück. Etwas anderes kommt auch für ein Verfahren nach der Gesamtvollstreckungsordnung nicht in Betracht.

d) Daß die Beklagten auch unter dem Gesichtspunkt ungerechtfertigter Bereicherung die Bewilligung der Löschung der von ihnen ohne Rechtsgrund erlangten Buchposition schulden (vgl. MünchKomm-BGB/Wacke, aaO., § 894 Rdn. 35; RGRK-BGB/Augustin, aaO., § 894 Rdn. 28; Soergel/Baur, BGB, 13. Aufl., § 894 Rdn. 25; Staudinger/Gursky, BGB [2002], § 894 Rdn. 155) und der so begründete Anspruch den Beschränkungen von § 818 Abs. 3 BGB unterliegt, schränkt den aus dem Eigentum von S. an dem Grundstück folgenden Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nicht ein. Daher kann dahin-

gestellt bleiben, ob die Aufwendungen der Beklagten vor der Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens über das Vermögen von S. geeignet sind,



gegenüber dem Kläger zu einer Beschränkung des bereicherungsrechtlichen Anspruchs auf Zustimmung zur Löschung der Vormerkung zu führen (vgl. BGHZ 149, 326, 333 ff.).

Tropf

Krüger

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch