

zudem entnehmen, daß die Darlehensgewährung gegen die Einräumung von Grundschulden erfolgen sollte. Ist eine Grundschuld bestellt und — wie hier — zugunsten des Sicherungsgebers valuiert, so kann auf eine wenigstens konkludente Sicherungsabrede geschlossen werden (*Erman/Räfle*, BGB, 8. Aufl., § 1191 Rdnrn. 5 und 6). In der Praxis wird weitgehend davon abgesehen, den Inhalt des Sicherungsvertrages zusammengefaßt und vollständig schriftlich niederzulegen. In diesen Fällen ergeben sich die Rechte und Pflichten der Beteiligten aus dem Inhalt und dem Zweck des Kreditverhältnisses, aus dem die durch die Grundschuld zu sichernden Forderungen erwachsen (*Staudinger/Scherübl*, BGB, 11. Aufl., § 1191 Rdnrn. 15 und 19). Unter den gegebenen Umständen ist danach davon auszugehen, daß die Sicherungsabrede alle damaligen Forderungen der B. gegen den Kläger in den Deckungsbereich der Grundschulden einbezog.

2. Dieser Sicherungszweck ist durch den Verkauf und die isolierte Abtretung der Forderungen der B. gegen den Kläger an G. durch den Vertrag vom 7.7.1983 nicht entfallen.

a) Die isolierte Forderungsabtretung ist nicht unwirksam, da die Sicherungsabrede — jedenfalls soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist — in der Regel kein Abtretungsverbot im Sinne des § 399 BGB, sondern nur die schuldrechtliche Verpflichtung begründet, die Zweckbindung der Grundschuld zu erhalten (BGH, Urteil vom 13.5.1982 — III ZR 164/80, NJW 1982, 2768 zu Nr. 21 III 2 AGB der Banken; BGH, Urteil vom 4.7.1986 — V ZR 238/84, ZIP 1986, 1454/1456; *Erman/Räfle* a. a. O. § 1191 Rdnr. 55; *Staudinger/Scherübl* a. a. O. § 1191 Rdnr. 38 und 39; a. A. MünchKommB/Eickmann, § 1191 Rdnrn. 24 und 56). Durch die isolierte Abtretung der Forderung stand der B. keine sicherungsfähige Forderung gegen den Kläger mehr zu. Die Kaufpreisforderung der B. gegen G. war durch die Grundschulden nicht gesichert, da entsprechende schriftliche Sicherungsvereinbarungen zwar von der B. vorbereitet, von dem Kläger aber nicht unterzeichnet wurden.

b) Zwar kann mit der isolierten Abtretung der Forderung die endgültige Erledigung des Sicherungszwecks verbunden sein, was dazu führt, daß der Sicherungsgeber und Schuldner vom Sicherungsnehmer die Rückgewähr der Grundschulden verlangen kann (BGH, NJW 1985, 800/801; *Erman/Räfle* a. a. O. § 1191 Rdnr. 55). Es ist jedoch auch möglich, daß keine Zweckerledigung eintritt und daß die bei der isolierten Forderungsabtretung in der Hand des bisherigen Gläubigers verbleibende Grundschuld trotzdem die abgetretene Forderung weiter sichert. Dies hängt davon ab, ob von den Beteiligten — möglicherweise auch stillschweigend — eine entsprechende Sicherungsvereinbarung getroffen wurde.

c) Im vorliegenden Fall sind die zwischen den Beteiligten getroffenen Vereinbarungen dahin auszulegen, daß die Sicherungsfunktion der Grundschulden auch nach der isolierten Abtretung für die abgetretenen Forderungen fortbestehen sollte. Davon geht offenbar auch das Berufungsgericht im Ergebnis aus, wenn seine Ausführungen auch eine Auslegung in tatsächlicher Richtung vermissen lassen. Aufgrund des unstreitigen Sachverhalts und der übrigen Feststellungen im Berufungsurteil ist der Senat jedoch in der Lage, die erforderliche Auslegung selbst vorzunehmen. Das gilt auch dann, wenn mehrere Auslegungsmöglichkeiten in Betracht kommen (BGHZ 65, 107/112 m. w. N.). Dem zwischen G. und der B. abgeschlossenen Forderungskaufvertrag vom 7.7.1983

ist zu entnehmen, daß die B. die Sicherungsfunktion der Grundschulden für das dem Kläger gewährte Darlehen durch den kreditierten Forderungsverkauf an G. jedenfalls nicht als erledigt ansah. Das geht insbesondere aus Abschnitt III der Vereinbarung hervor, wonach die Grundschulden der B. als Sicherheit für alle gegenwärtigen und künftigen Forderungen dienen sollten, die die B. gegenüber Herrn G. aus der Finanzierung des Forderungsverkaufs hatte. Die Sicherungsfunktion der Grundschulden bestand auch mit der stillschweigenden Zustimmung des Klägers weiter. Der Kläger ist über die Einzelheiten der isolierten Forderungsabtretung informiert gewesen. Sie entsprach auch seinen Wünschen, da sie ihm die Möglichkeit der Aufrechnung mit Honorarforderungen gegen G. eröffnete. Der Kläger ging in Ziffer 3 der Vereinbarung vom 17.9.1985 mit G. offensichtlich selbst von der fortbestehenden Sicherungsfunktion der Grundschulden aus. Das wird aus der darin von G. gegenüber dem Kläger eingegangenen Verpflichtung deutlich, sich um die Löschung der auf dem Grundstück des Klägers lastenden Grundschulden zu bemühen, was nur durch die Bezahlung des Kaufpreises für die abgetretenen Forderungen durch G. hätte geschehen können. Die Vereinbarungen der Beteiligten liefen offenbar darauf hinaus — worauf die Beklagte in der Revisionsinstanz hingewiesen hat —, daß an G. auch die — weiter als Sicherheit dienenden — Grundschulden abgetreten werden sollten, sobald er den für die abgetretenen Forderungen vereinbarten Kaufpreis an die B. entrichtet hatte.

3. BGB §§ 812, 818 Abs. 1, 2 (*Keine Pflicht des Bereicherungsschuldners zur Beseitigung von zwischenzeitlich eingetragenen Belastungen*)

1. Hat der Bereicherungsschuldner ein rechtsgrundlos erlangtes Grundstück mit Grundpfandrechten belastet, so ist er nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht verpflichtet, die Belastung vor der Herausgabe des Grundstücks zu beseitigen. Er hat vielmehr Wertersatz nach § 818 Abs. 2 BGB zu leisten.
2. Die Anwendung des § 818 Abs. 3 BGB kann dazu führen, daß der Bereicherungsgläubiger Wertersatz nur Zug um Zug gegen Befreiung des Bereicherungsschuldners von der durch das Grundpfandrecht gesicherten schuldrechtlichen Verbindlichkeit verlangen darf.

BGH, Urteil vom 26.10.1990 — V ZR 22/89 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Vorsitzender Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 4.3.1985 verkaufte der Kläger den Beklagten ein Gaststättengrundstück zum Preise von 30.000 DM. Die Beklagten verpflichteten sich zur Renovierung und Eröffnung einer Gaststätte bis zum 15.5.1986. In derselben Urkunde wurde die Auflassung erklärt; zugleich wurde von den Beklagten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch bewilligt, wonach auf dem Grundstück weder Bier noch andere alkoholische oder alkoholfreie Getränke hergestellt, gelagert oder vertrieben werden durften. Dazu vereinbarten die Parteien, daß der Kläger als Berechtigter auf die Ausübung der Dienstbarkeiten solange verzichtet, wie die Beklagten ihren Verpflichtungen aus einem am selben Tag abgeschlossenen Getränkebezugsvertrag, der Bestandteil des Grundstückskaufvertrages war, nachkommen.

Nach Umschreibung des Eigentums belasteten die Beklagten das Grundstück mit zwei Grundschulden im Nennbetrag von zusammen 220.000 DM. Im Februar 1987 widerriefen sie den Getränkebezugsvertrag unter Berufung auf die Vorschriften des Abzahlungsgesetzes.

Aufgrund dieses Widerrufs sieht der Kläger den Grundstückskaufvertrag als unwirksam an. Er verlangt deshalb die Rückabwicklung des Veräußerungsgeschäftes. Für erbrachte Investitionen will er den Beklagten 60.000 DM gutbringen.

Vor dem Landgericht hat der Kläger beantragt:

„I. Die Beklagten werden verurteilt, der Eintragung des Klägers als Eigentümer des Grundstücks ... im Grundbuch ... zuzustimmen.

II. Die Beklagten sind verpflichtet, das Grundstück frei von Belastungen in der III. Abteilung des Grundbuchs ...

Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 90.000 DM zu übertragen und von diesen Belastungen zu befreien.

III. Die Beklagten haben das ... Grundstück herauszugeben und zu räumen.“

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten, mit der sie hilfsweise ihre Verurteilung Zug um Zug gegen Zahlung von 450.000 DM begehrt haben, hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils.

Aus den Gründen:

Das Berufungsurteil hält der Nachprüfung nicht in vollem Umfang stand.

I. ...

II. 1. ...

Gegen die Ansicht des Berufungsgerichts wendet sich die Revision insoweit ohne Erfolg.

a) Die Beklagten haben ihre auf den Abschluß des Bierlieferungsvertrages gerichtete Willenserklärungen nach § 1 b AbzG wirksam widerrufen. Dies wird auch vom Kläger nicht in Frage gestellt.

b) Ob durch den Widerruf auch die Wirksamkeit des Kaufvertrages berührt wird, beurteilt sich nach § 139 BGB. Danach führt bei Verträgen, die eine rechtliche Einheit bilden, der Widerruf des einen auch zur Unwirksamkeit des anderen Vertrages.

Der Grundstückskaufvertrag und der Bierlieferungsvertrag stehen dann in rechtlichem Zusammenhang, wenn die Vereinbarungen nach dem Willen der Parteien derart voneinander abhängig sind, daß sie miteinander „stehen und fallen“ sollen. Auch wenn nur einer der Vertragspartner einen solchen Einheitlichkeitswillen erkennen läßt und der andere Partner ihn anerkennt oder zumindest hinnimmt, kann ein einheitlicher Vertrag vorliegen (st. Rspr. des BGH, s. etwa BGHZ 76, 43, 49 [= MittBayNot 1980, 62 = DNotZ 1980, 409]; 78, 346, 349 [= MittBayNot 1980, 198 = DNotZ 1981, 115]; Senatsurteile v. 7.2.1986, V ZR 176/84, NJW 1986, 1983, 1984 [= MittBayNot 1986, 165 = DNotZ 1986, 742]; 10.10.1986, V ZR 247/85, WM 1987, 215, 216 [= MittBayNot 1987, 21 = DNotZ 1987, 350]; 30.10.1987, V ZR 144/86, WM 1988, 48, 52, jeweils m. w. N.).

Ob ein einheitliches Rechtsgeschäft vorliegt, hat im Einzelfall der Tatrichter zu entscheiden (BGHZ 78, 346, 349; Senatsurt. v. 30.10.1987 a. a. O.). Das ist hier im Sinne der Annahme eines einheitlichen Rechtsgeschäftes geschehen. Die hiergegen von der Revision vorgebrachten Bedenken sind unbegründet: (*Wird näher ausgeführt.*)

2. Auf einem Rechtsfehler beruht die Auffassung des Berufungsgerichts, auch die in der notariellen Urkunde vom 4.3.1985 erklärte Auflassung sei gemäß § 139 BGB unwirksam. Zwar können Grundgeschäft und Erfüllungsgeschäft durch Parteiwillen ausnahmsweise zu einer Einheit im Sinne des § 139 BGB zusammengefaßt werden; eine solche Annahme rechtfertigt sich indessen nicht in bezug auf das Verhält-

nis zwischen Grundgeschäft und Auflassung (Senatsurt. v. 23.2.1979, V ZR 99/77, NJW 1979, 1495, 1496 [= DNotZ 1979, 406] und v. 24.5.1985, V ZR 47/84, NJW 1985, 3006, 3007). Die von den Parteien erklärte Auflassung ist somit wirksam. Die Beklagten sind mit ihrer Eintragung im Grundbuch Eigentümer des veräußerten Grundbesitzes geworden. Es kann daher nur eine Rückübertragung des Eigentums — und nicht eine Grundbuchberichtigung — in Betracht kommen. Indessen wirkt sich der Rechtsfehler nicht aus, da der Kläger sachlich die Aufrechterhaltung des landgerichtlichen Urteils erstrebt, und dieses — wie oben unter Abschnitt I 1. dargelegt — auf Rückübertragung des Grundstücks gerichtet ist.

3. Angesichts der Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrages sind die Beklagten nach § 812 Abs. 1 Satz 1, § 818 BGB zur Herausgabe des Erlangten verpflichtet; sie müssen — soweit nicht § 818 Abs. 2 und Abs. 3 BGB entgegensteht — eine Auflassungserklärung an den Kläger abgeben, die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch bewilligen und das Grundstück herausgeben.

a) Die Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages richtet sich nicht nach § 1 d AbzG (vgl. BGH, Urt. v. 8.10.1990, VIII ZR 176/89, zur Aufnahme in BGHZ vorgesehen). Der Grundstückskaufvertrag ist nicht nach § 1 b AbzG widerrufen worden. Seine Unwirksamkeit folgt daher nicht aus § 1 b AbzG, sondern, als Folge des Widerrufs des Bierlieferungsvertrages, aus § 139 BGB. Die Rückabwicklung erfolgt deshalb nach den allgemeinen Regelungen des Bereicherungsrechts.

b) Soweit die Beklagten in den Vorinstanzen gegen den Herausgabeanspruch nach § 812 BGB geltend gemacht haben, eine Rückübertragung komme nicht in Betracht, weil sie zwischenzeitlich Flächen hinzuerworben hätten, hat das Berufungsgericht fehlerfrei den Zuerwerb als für die Übertragungspflicht bedeutungslos angesehen. Die Beklagten müssen den Zuerwerb abtrennen und dem Kläger nur den Grundbesitz zurückübertragen, den sie von ihm erhalten haben. Hiergegen werden in der Revisionsinstanz auch keine Einwendungen mehr erhoben.

c) Zutreffend weist die Revision jedoch darauf hin, daß das Berufungsgericht den Vortrag der Beklagten, sie hätten 17 qm von dem erlangten Grundstück gegen eine andere Fläche von 36 qm eingetauscht, nicht berücksichtigt hat. Wenn der Tauschvertrag vollzogen, die Eigentumsänderung also im Grundbuch eingetragen worden sein sollte, wären die Beklagten nicht mehr in der Lage, das ursprünglich erlangte Flurstück 15 vollständig herauszugeben. Da die §§ 812 ff BGB keine Verpflichtung zum Rückerwerb der rechtsgrundlos erlangten Sache im Falle der Weiterveräußerung enthalten, wären die Beklagten nicht gehalten, an den Kläger 17 qm aus der im Wege des Tausches erworbenen Fläche von 36 qm zu übereignen. Vielmehr müßten sie für die fehlenden 17 qm Wertersatz leisten (§ 818 Abs. 2 BGB). Dessen Höhe richtet sich nach dem objektiven Verkehrswert. Insoweit bedarf die Sache weiterer tatrichterlicher Aufklärung.

4. Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht dem Herausgabeanspruch des Klägers nicht entgegen, daß das Grundstück zwischenzeitlich mit zwei Grundschulden belastet wurde. Die Beklagten hätten die Belastungen zu beseitigen und dem Kläger das Eigentum an dem unbelasteten Grundstück zu übertragen.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Zuzustimmen ist dem Berufungsgericht zunächst darin, daß die Belastung einer rechtsgrundlos erlangten Sache die Herausgabepflicht des Bereicherten nicht berührt (vgl. BGB-RGRK/Heimann-Trosien, 12. Aufl. § 818 Rdnr. 16). Umstritten ist jedoch, ob der Bereicherungsschuldner vor der Herausgabe die Belastung beseitigen muß oder nicht. In Rechtsprechung und Literatur wird dies verschiedentlich bejaht (OGHZ 1, 72, 79; Erman/H. P. Westermann, BGB 8. Aufl., § 818 Rdnr. 6; Esser, Schuldrecht Bd. II, 4. Aufl. § 105 I 1 a [diese Ansicht findet sich bei Esser/Weyers, Schuldrecht Bd. II, 6. Aufl. § 51 I 2a nicht mehr]). Nach anderer Ansicht kann der Bereicherungsgläubiger neben der Herausgabe des Erlangten nur Herausgabe der Vorteile verlangen, die der Bereicherungsschuldner für die Belastungen erhalten hat (RG JW 1927, 1931, 1932; BGB-RGRK/Heimann-Trosien, 12. Aufl. § 818, Rdnr. 4; Palandt/Thomas, BGB 49. Aufl. § 818 Anm. 2 b; Planck/Landois, BGB 4. Aufl. § 818 Anm. 1 c; Staudinger/Lorenz, BGB 12. Aufl. § 818 Rdnr. 4).

Der Senat schließt sich der letzten Auffassung an. Der Anspruch aus § 812 Abs. 1 BGB geht auf Herausgabe der rechtsgrundlosen Bereicherung in Natur. Er begründet nicht die Pflicht des Bereicherungsschuldners, Veränderungen, die der Bereicherungsgegenstand zwischenzeitlich erfahren hat, wieder zu beseitigen. Dementsprechend wird im Falle der Zerstörung und Beschädigung der Sache im Rahmen der §§ 812 ff BGB nicht Wiederherstellung oder Reparatur oder bei Entziehung Wiederbeschaffung geschuldet (vgl. § 818 Abs. 1 BGB). Ist der Bereicherungsschuldner zur Herausgabe der Sache infolge zwischenzeitlicher Veräußerung oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage, so hat er nach § 818 Abs. 2 BGB den Wert zu ersetzen. Gleiches gilt für den Fall, daß der Schuldner den Bereicherungsgegenstand mit Grundpfandrechten belastet hat. Er kann dann das Grundstück nicht mehr so herausgeben, wie er es erhalten hat. Die den Bereicherungsgläubiger benachteiligende Veränderung muß durch Wertersatz ausgeglichen werden, es sei denn, der Bereicherungsschuldner läßt etwa entstandene Eigentümergrundpfandrechte löschen.

Nach den in der Rechtsprechung und im Schrifttum mehrheitlich vertretenen Grundsätzen ist für die Wertermittlung der objektive Verkehrswert des Erlangten maßgeblich (vgl. BGHZ 82, 299, 307 m. w. N.; BGH, Urt. v. 8.10.1990, VIII ZR 176/89). Ist ein Grundstück — wie vorliegend — durch Sicherungsgrundschulden belastet worden, so ist sein Verkehrswert zunächst einmal um den Nominalbetrag der Grundpfandrechte vermindert.

5. Da der Kläger in den Vorinstanzen im Zusammenhang mit der Bebauung des Kaufgrundstücks nicht auf die Notwendigkeit, Wertersatz statt Lastenfreiheit zu fordern, hingewiesen worden ist, kann die Klage auf lastenfreie Rückübertragung des Grundstücks nicht mangels Schlüssigkeit vom Senat abgewiesen werden. Dem Kläger ist vielmehr Gelegenheit zur Anpassung seiner Anträge zu geben.

Bei der Prüfung eines Wertersatzanspruches wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, daß die Verpflichtung zum Wertersatz nach § 818 Abs. 3 ausgeschlossen ist, soweit die Beklagten nicht mehr bereichert sind. Wenn die Wertminderung des Grundstücks durch die Grundpfandrechte der durch sie gesicherten Darlehensschuld des Bereicherungsschuldners ganz oder teilweise entsprechen sollte,

so wäre die Verpflichtung zum Wertersatz von der Befreiung des Schuldners von der gesicherten schuldrechtlichen Verbindlichkeit seitens des Bereicherungsgläubigers abhängig.

III. ...

IV. Die aufgezeigten Rechtsfehler führen zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der weiteren tatrichterlichen Aufklärung bedürftigen Sache an das Berufungsgericht. Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird das Berufungsgericht auch zu prüfen haben, ob das den Beklagten verkaufte Grundstück durch bauliche Veränderungen so wesentlich umgestaltet worden ist, daß es wirtschaftlich betrachtet ein „anderer“ Gegenstand geworden ist. In einem solchen Fall könnte die Herausgabe des Grundstücks unmöglich geworden und der Bereicherungsgläubiger damit nur auf einen Wertersatzanspruch nach § 818 Abs. 2 BGB angewiesen sein (vgl. Senatsurt. v. 10.7.1981, V ZR 79/80, NJW 1981, 2687, 2688; 2.10.1987, V ZR 85/86, WM 1987, 1533, 1534 [= DNotZ 1988, 364]; jeweils m. w. N.). Die mangelnde Substantiierung der einzelnen Anwendungen braucht der Verneinung eines Herausgabeanpruchs dann nicht entgegenzustehen, wenn durch festgestellte bauliche Veränderungen der — von den Beklagten unter Beweis gestellte — jetzige Verkehrswert des Grundstücks den im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zugrunde gelegten Wert von 30.000 DM um ein Vielfaches (nach dem Vortrag der Beklagten mindestens um das Zwölfwache) übersteigt.

4. BGB §§ 497, 1094 (*Übertragbarkeit eines Wiederkaufsrechts*)

1. Zur Auslegung eines dinglichen Vorkaufsrechts, der „Rückkauf des Grundstücks durch die Verkäufer oder einen der Verkäufer oder deren Rechtsnachfolger“ sei von der Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen.

2. Ein Wiederkaufsrecht ist grundsätzlich übertragbar.

BGH, Urteil vom 30.11.1990 — V ZR 272/89 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Vorsitzender Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Frau Lina B. und deren Sohn Franz-Rudolf B. waren Eigentümer der Grundstücke K. Straße 91, 93 und 95 in R. Durch notariellen Vertrag vom 15.11.1976 verkauften sie die Grundstücke 91 und 93 an die Firma Phil. K. GmbH (heute: U. GmbH) u. a. mit der Vereinbarung, daß Franz-Rudolf B. und seinem Rechtsnachfolger ein übertragbares Recht auf Rückkauf der Grundstücke 91 und 93 eingeräumt wurde.

Mit notariellem Vertrag vom gleichen Tage verkauften Lina und Franz-Rudolf B. der Beklagten das Grundstück K. Straße 95. Die Verkäufer räumten der Beklagten zugleich ein bis zum 31.12.1999 befristetes dingliches Vorkaufsrecht an den Grundstücken 91 und 93 ein, das folgenden Wortlaut hat:

„Der Verkäufer räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern des verkauften Grundbesitzes das Vorkaufsrecht ein an dem ihm verbliebenen Grundbesitz, befristet bis 31.12.1999. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist jedoch ausgeschlossen für folgende Fälle

1. Verkauf an die Firma Phil. K. GmbH u. K. (HRB 4359);
2. Rückkauf dieses Grundbesitzes — sei es ganz oder teilweise, auch in mehreren Teilen durch die Verkäufer oder einen der Verkäufer oder deren Rechtsnachfolger.“

Die Käuferin der Grundstücke 91 und 93 wurde am 23.3.1977 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Sie erteilte am 20.6.1980 die Eintragungsbewilligung hinsichtlich des Vorkaufs-