

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 138/93

URTEIL

Verkündet am:
7. April 1995
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel, Tropf und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 14. Mai 1993 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin, eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) i.L., verkaufte dem Beklagten mit privatschriftlichem Vertrag vom 6. Mai 1991 die "auf Flur 1 Sch. , Flurstück 46 und 47 errichteten Gebäude und baulichen Anlagen". Die Bauwerke waren von ihr auf eingebrachten Flächen der Mitglieder erstellt worden.

Gegenüber der auf Zahlung des Kaufpreises von 80.000 DM nebst Zinsen gerichteten Klage hat der Beklagte geltend gemacht, der Kauf habe der notariellen Beurkundung bedurft. Hilfsweise hat er sich u.a. auf die Anfechtung des Vertrags gestützt, die er aus verschiedenen Gründen erklärt hat.

- 3 -

Das Landgericht hat der Klage unter Abweisung der über den gesetzlichen Zinssatz hinausgehenden Zinsforderung stattgegeben. Die Berufung ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage fort. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, auf das Gebäudeeigentum der LPG seien vor Einfügung des § 2 b in Art. 233 EGBGB durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl I, 1257, 1276) die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht anzuwenden gewesen. Als Rechtsgrundlage für die Heranziehung des § 313 BGB sei damals, wenn überhaupt, nur Art. 233 § 4 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrages in Frage gekommen. Dies habe aber vorausgesetzt, daß für das Gebäudeeigentum ein Grundbuchblatt anzulegen war, was bei dem Gebäudeeigentum landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften nicht der Fall gewesen sei. Dem teilweisen Überbau des Milchhauses und der "Güllelagune" auf einen öffentlichen Weg, auf den der Beklagte die Anfechtung stütze, habe der Rat der Gemeinde im Jahre 1962 zugestimmt. Darauf, daß das auf einem der Flurstücke stehende Transformatorienhaus einem Energieversorgungsunternehmen gehört, habe die Klägerin nicht hinweisen müssen.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

II.

Dies hält der Revision stand.

1. Nach dem Beitritt waren aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen Zweifel daran aufgekommen, ob das nach § 27 LPG-G 1982 entstandene Gebäudeeigentum weiterhin ein grundstücksgleiches Recht war (für die Rechtslage vor dem Beitritt: § 295 Abs. 2 ZGB; Kommentar zum ZGB, herausgegeben vom Ministerium der Justiz der DDR, 1985, § 295 Anm. 2.1). Durch Art. 233 § 2 b Abs. 2 Satz 1 EGBGB sind diese Zweifel für die Zeit ab Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes am 22. Juli 1992 beseitigt worden, denn nach dieser Vorschrift ist auf Antrag des Nutzers ein Gebäudegrundbuchblatt anzulegen; mithin kommen seit diesem Zeitpunkt Art. 233 § 4 Abs. 7 (Abs. 3 der Fassung des Einigungsvertrages, Abs. 6 i.d.F. des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes) und Abs. 1 schon ihrem Wortlaut nach auf das Gebäudeeigentum der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zur Anwendung (für die Heranziehung der für Grundstücke geltenden Vorschriften bereits vor dieser Ergänzung: Eickmann, Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern, 1. Aufl., S. 62; Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neuen Bundesgebiet, 2. Aufl., S. 170, Fn. 198; vgl. auch BezG Dresden ZIP 1991, 1634, 1636).

Für die Zeit zwischen dem Beitritt und dem 22. Juli 1992 hat der Gesetzgeber von einer Klarstellung der Rechtslage abgesehen, aber durch Art. 2 § 5 Nr. 2 b, cc des Sachenrechtsänderungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl I, 2457, 2491) eine Heilungsvorschrift für den Fall der Formun-

wirksamkeit von Geschäften eingeführt (Reg.Entw. BT-Drucks. 12/5992, Einzelbegründung zu Art. 2 § 2 Nr. 2; Beschlußempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 12/7425, Begründung zu Art. 2 § 4 Nr. 2 b, cc). Der durch sie mit Wirkung vom 1. Oktober 1994 eingefügte Art. 233 § 2 b Abs. 6 EGBGB bestimmt, daß eine bis zum Ablauf des 21. Juli 1992 vorgenommene Übereignung des nach § 27 LPG-G 1982 entstandenen selbständigen Gebäudeeigentums nicht deshalb unwirksam ist, weil sie nicht nach den für die Übereignung von Grundstücken geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches vorgenommen wurde. Gleiches gilt danach für das Rechtsgeschäft, mit dem die Verpflichtung zur Übertragung und zum Erwerb begründet worden ist. Die während des Revisionsverfahrens in Kraft getretene Vorschrift ist vom Senat noch zu berücksichtigen (BGHZ 36, 348); sie selbst schließt nur rechtskräftig entschiedene Sachen aus ihrem Geltungsbereich aus. Die Bejahung der Formgültigkeit des Geschäftes der Parteien durch das Berufungsgericht hat jedenfalls nach ihr Bestand.

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine durch Art. 233 § 2 b Abs. 6 EGBGB etwa bewirkte nachträgliche Heilung formwidriger Geschäfte bestehen nicht (für den vergleichbaren Fall des § 1 Abs. 1 BeurkÄndG vgl. Senatsurt. v. 19. September 1980, V ZR 102/79, NJW 1981, 228, 230).

2. Eine Anfechtung des Gebäudekaufs wegen arglistigen Verschweigens des Überbaus (§ 123 BGB) hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint. Die Revision greift die Feststellung des Berufungsurteils, der Rat der Gemeinde habe im Jahre 1962 der Inanspruchnahme einer Teilfläche des öf-

fentlichen Wegs zugestimmt, nicht an. Mithin ist revisionsrechtlich davon auszugehen, daß die Beseitigung des Überbaus nicht verlangt werden kann (§ 320 Abs. 1 ZGB). Wie das Berufungsgericht weiter unangegriffen festgestellt hat, sind Entschädigungsansprüche nach § 320 Abs. 2 ZGB zu keinem Zeitpunkt erhoben worden (und nach einem Beschluß des Gemeinderats vom 2. Februar 1993 auch künftig nicht zu erwarten). Wegen der danach verbleibenden Beeinträchtigung - das Gelände rings um den Überbau gehört nicht zu den Flurstücken 46 und 47, die der Beklagte von deren Eigentümern aufgekauft hat - konnte das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei eine Aufklärungspflicht, jedenfalls aber deren vorsätzliche Verletzung verneinen. Das Überstehen auf den öffentlichen Weg war geringfügig, offensichtlich und für die Nutzung der Gebäude und Anlagen unbedeutend. Die in der mündlichen Verhandlung vom 24. März 1993 zusätzlich erklärte Irrtumsanfechtung hat das Berufungsgericht zutreffend als verspätet angesehen (§ 121 Abs. 1 BGB). Das Berufungsgericht hat sich dabei auf das Schreiben des Katasteramts H. vom 29. Oktober 1992 (I 129) gestützt, dessen Eignung, dem Beklagten die Kenntnis des Anfechtungsgrundes zu verschaffen, die Revision nicht in Abrede stellt. Daß in der mündlichen Verhandlung die maßgeblichen Umstände erneut zur Sprache kamen, ändert an dem einmal eingetretenen Verlust des Anfechtungsrechts nichts.

Die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts, das Transformatornhaus sei nicht Gegenstand des Kaufs gewesen, ist naheliegend, jedenfalls möglich. Die Revision vermag hierzu lediglich auf den Vertragswortlaut hinzuweisen, mit dem sich das Berufungsgericht in rechtlich nicht zu beanstandender

Weise auseinandergesetzt hat. Für eine danach allenfalls mögliche Täuschung über den Vertragsinhalt hat das Berufungsgericht zu Recht hinreichende Anhaltspunkte vermißt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf

Krüger