

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 157/87

URTEIL

Verkündet am:
14. Oktober 1988
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Anselm B [REDACTED], O [REDACTED]straße 79, R [REDACTED]-W [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Annette K [REDACTED], 33 A [REDACTED] Street M [REDACTED], [REDACTED] V [REDACTED],
Australien,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED]
als Abwicklerin der Kanzlei des
verstorbenen Rechtsanwalts
Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 30. April 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin, vertreten durch ihren Vater Günter Kreilaus, verkaufte mit notariellem Vertrag vom 14. März 1984 dem Beklagten ein im Wohnungserbbaugrundbuch von O [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenes Wohnungserbbaurecht. Der Kaufpreis von 280.000 DM sollte fällig sein, sobald eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers eingetragen wäre und dem Urkundsnotar sämtliche zur lastenfreien Umschreibung des Eigentums erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Erklärungen vorlägen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts und der Löschungsunter-

- 3 -

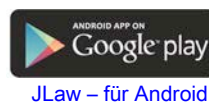
lagen für eine von der Klägerin zur Löschung zu bringende Grundschuld (§ 2 des Vertrages). Er war abzüglich der Valuta (Stichtag 31. Dezember 1983) einer vom Beklagten zu übernehmenden Grundschuld auf ein Anderkonto des Urkundsnotars zahlbar (§ 4 des Vertrages). Die Parteien nahmen auf den Erbbaurechtsvertrag vom 15. Mai 1973, die Teilungserklärung vom 31. Dezember 1978 und zwei notarielle Urkunden vom 2. Januar 1981 und vom 13. Januar 1983 Bezug, die teils in beglaubigter Abschrift (Erbbaurechtsvertrag) und im übrigen in einfacher Abschrift vorlagen. Der Beklagte erklärte, daß ihm der Inhalt aller vorstehend genannten Urkunden bekannt sei und er sie für sich als rechtsverbindlich anerkenne. Die Erschienenen - der Vater der Klägerin war an den genannten Urkunden selbst als Vertragspartner beteiligt - verzichteten auf das Verlesen dieser Urkunden und deren Beifügung zum notariellen Kaufvertrag.

In der notariellen Urkunde vom 2. Januar 1981, die andere Wohnungserbbaurechte betraf, hatte sich der Grundstückseigentümer G. [REDACTED] bereiterklärt, deren Belastung in bestimmter Höhe zuzustimmen (§ 5 des Vertrages); er hatte sich "schon jetzt schuldrechtlich" verpflichtet, seine Zustimmung zu einem beabsichtigten Verkauf des Wohnungserbbaurechts zu erteilen, "jedoch unter der Voraussetzung, daß der jeweilige Erwerber seine Leistungsfähigkeit durch die Bescheinigung einer Bank nachweist, die bereit ist, den Kaufpreis zu finanzieren" (§ 4 des Vertrages). In der Urkunde vom 13. Januar 1983, die auch das hier verkaufte Wohnungserbbaurecht betraf, verwiesen die Vertragspartner auf die oben genannten Regelungen im Vertrag vom 2. Januar 1981 und vereinbarten, daß sie "in gleicher Weise für die Wohnungs-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

erbbaurechte, die Gegenstand des jetzigen Vertrages sind, übernommen werden" sollen (§ 5 des Vertrages).

Der Beklagte zahlte lediglich 10.000 DM auf Notar-
anderkonto. Er hält den Kaufvertrag vom 14. März 1984 aus
mehreren Gründen für unwirksam. Die Klägerin hat beantragt,
den Beklagten zur Zahlung von 270.000 DM nebst 12 % Zinsen
seit 8. Oktober 1984 auf Notaranderkonto zu verurteilen. Das
Landgericht hat der Klage unter Abweisung eines Teils der
Zinsen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung
des Beklagten zurückgewiesen und auf Anschlußberufung der
Klägerin das landgerichtliche Urteil dahin abgeändert, daß
der Hauptsachebetrag ab 31. Dezember 1985 mit 6 % zu ver-
zinsen ist.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung
der Klage. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzu-
weisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

1. Die Revision macht geltend, der Vertrag vom 14. März
1984 sei deshalb unwirksam beurkundet, weil die in Bezug ge-
nommene Urkunde vom 13. Januar 1983 nicht die nach § 13 a
Abs. 1 Satz 2 BeurkG erforderlichen Feststellungen enthalte
und deshalb davon auszugehen sei, die Beteiligten hätten
weder eine Erklärung über die Kenntnis des Inhalts der
Urkunde vom 2. Januar 1981 abgegeben noch auf deren Verle-
sung verzichtet. Da mithin die Urkunde vom 13. Januar 1983

ihrerseits nicht der Form des § 13 a Abs. 1 BeurkG genüge, sei auch die "Kettenverweisung" insgesamt unwirksam.

Diese Rüge geht schon deshalb fehl, weil die Revision nicht aufzeigt, daß der Beklagte in den Vorinstanzen vorge-
tragen hat, bei der Beurkundung vom 13. Januar 1983 hätten
die nach § 13 a Abs. 1 BeurkG erforderlichen Erklärungen ge-
fehlt. Im übrigen verkennt die Revision, daß der Kaufvertrag
vom 14. März 1984 sowohl auf den Inhalt der Urkunde vom
2. Januar 1981 als auch auf den der Urkunde vom 13. Januar
1983 Bezug nimmt und der Beklagte erklärt hat, den Inhalt
beider Urkunden zu kennen. Es geht somit nicht um eine
Kettenverweisung, sondern darum, daß die Parteien in ihrem,
nach § 13 a Abs. 1 BeurkG wirksam beurkundeten Kaufvertrag
unmittelbar dasjenige mit einbezogen haben, was in den
Urkunden vom 2. Januar 1981 und vom 13. Januar 1983 steht.

Soweit das Berufungsgericht unter anderen Gesichts-
punkten den Kaufvertrag für wirksam beurkundet hält, kommt
die Revision hierauf nicht zurück. Sachlichrechtliche Fehler
läßt das Berufungsurteil insoweit nicht erkennen.

2. a) Das Berufungsgericht hält den Kaufpreis für fäl-
lig und meint, der Beklagte mache zu Unrecht geltend, daß
die Genehmigung des Grundstückseigentümers zum Verkauf
fehle. Der Grundstückseigentümer habe sich schon in den
Urkunden vom 2. Januar 1981 und vom 13. Januar 1983 mit der
Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen einverstanden
erklärt. Der Vertrag könne nicht dahin ausgelegt werden,
"daß G [REDACTED] sich nur verpflichten wollte, sich künftig
entsprechend zu verpflichten". Die Verpflichtungen des

Eigentümers seien exakt beschrieben. Weiterer Ausführungsvereinbarungen habe es nicht bedurft; sie seien auch nicht getroffen worden. Damit in Übereinstimmung stehe, daß sich G [REDACTED] an seine Verpflichtungen halten wolle, wie aus der Korrespondenz der Klägerin mit den Anwälten des Eigentümers folge. Die Voraussetzungen dafür zu schaffen sei aber ausschließlich Sache des Beklagten.

b) Diese Ausführungen halten den Revisionsangriffen nicht stand.

Das Berufungsgericht geht - wie wohl auch die Revision - davon aus, die Zustimmung des Grundeigentümers zum Verkauf des Wohnungserbbaurechts sei Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises. Ist die Zustimmungsbedürftigkeit zum Inhalt des Erbbaurechts (§ 5 Abs. 1 ErbbauVO) oder zum Inhalt des Wohnungserbbaurechts (§ 12 Abs. 1, § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG) gemacht worden - wovon die Parteien offenbar ausgehen -, würde das Fehlen einer Zustimmung des Eigentümers zur Folge haben, daß auch schon der Kaufvertrag zur Veräußerung des Wohnungserbbaurechts noch unwirksam ist, mithin der Kaufpreisanspruch der Klägerin grundsätzlich noch nicht besteht (§ 6 Abs. 1 ErbbauVO; § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG). Es handelt sich insoweit zwar um eine absolute, aber schwebende Unwirksamkeit (vgl. Senatsurteile BGHZ 33, 76, 85 und v. 29. März 1985, V ZR 290/83, ZIP 1986, 37, 38).

Das Berufungsgericht meint, der Grundstückseigentümer habe die erforderliche Zustimmung, wenn auch "unter bestimmten Voraussetzungen", schon erklärt, und zwar in den Verträgen vom 2. Januar 1981 und vom 13. Januar 1983. Mit Recht

rügt die Revision diese Auslegung als rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht läßt als ersten Ansatzpunkt jeder Auslegung den Wortlaut von § 4 des Vertrages vom 2. Januar 1981 außer Betracht, in dem ausdrücklich davon die Rede ist, daß sich der Grundstückseigentümer schon jetzt "schuldrechtlich verpflichtet", die Zustimmung zu erteilen. Da diese "Erteilung" auch noch zur Voraussetzung hat, daß der jeweilige Erwerber seine Leistungsfähigkeit durch die Bescheinigung einer Bank nachweist, spricht schon der genannte Wortlaut gegen eine bereits in den Verträgen vom 2. Januar 1981 und vom 13. Januar 1983 erteilte Zustimmung; denn der Grundstückseigentümer soll ersichtlich erst die Möglichkeit zur Nachprüfung der Bescheinigung haben. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist auch in sich widersprüchlich, weil in den weiteren Ausführungen wiederholt von einer Verpflichtung des Grundstückseigentümers die Rede ist. Eine Verpflichtung zur Zustimmung ist aber nicht mit der erforderlichen Zustimmungserklärung selbst gleichzusetzen. Das kommt im Wortlaut von § 4 Abs. 2 des Vertrages vom 2. Januar 1981 zum Ausdruck, mit dem der Notar darauf hinwies, "daß bei einem Verkauf der jeweiligen Wohnungserbbaurechte eine separate Zustimmungserklärung des Herrn G. [REDACTED] in notariell beglaubigter Form beizubringen ist und durch die vorstehende Erklärung nicht ersetzt wird".

Das Berufungsgericht wird nunmehr nach dem Vortrag der Klägerin zu prüfen haben, ob sich der Beklagte nicht so behandeln lassen muß, als habe der Grundstückseigentümer zugestimmt. § 162 BGB mag zwar auf diese Zustimmung - als einer Rechtsbedingung für die Wirksamkeit des Veräußerungsvertrages -, ähnlich wie auf das Erfordernis einer behördlichen Genehmigung, weder unmittelbar noch analog anwendbar sein

(vgl. Senatsurt. v. 25. April 1952, V ZR 67/51, LM KRG Art. IV Nr. 4). Es ist jedoch anerkannt, daß die Vertragspartner schon während des Schwebezustandes an den Vertrag gebunden sind (vgl. Senatsurt. v. 29. März 1985 aaO S. 38). Daraus ergibt sich für sie nach § 242 BGB die Pflicht, die etwa erforderliche behördliche Genehmigung herbeizuführen. Bei Verletzung dieser Pflicht können sie unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes verpflichtet sein, ihre Vertragspartner so zu stellen (§ 249 Satz 1 BGB; vgl. auch BGHZ 54, 71, 73), als sei die Genehmigung erteilt, mit der Folge, daß die Erfüllung des Vertrages gefordert werden kann - (vgl. Senatsurt. v. 25. April 1952 aaO; RGZ 110, 356, 364; 129, 357, 382; BGB-RGRK/Steffen 12. Aufl. § 162 Rdn. 9; Soergel/Wolf, BGB 12. Aufl. § 162 Rdn. 5). Ähnlich könnte es im vorliegenden Fall sein, wenn der Beklagte in treuwidriger Weise schuldhaft versäumt haben sollte, die ihm obliegenden Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß der - nach der Behauptung der Klägerin - grundsätzlich hierzu bereite Grundstückseigentümer die erforderliche Zustimmung erteilt.

Hagen

Dr. Eckstein

Vogt

Räfle

Wenzel