

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 275; DDR:GrdstVVO §§ 2, 5 Abs. 2 F: 11. Januar 1963

War eine bei Inkrafttreten der Grundstücksverkehrsverordnung noch nicht erklärte Auflassung wegen eines zwingenden Versagungsgrundes nun nicht mehr genehmigungsfähig, ist der Verkäufer von seiner Eigentumsverschaffungspflicht jedenfalls dann frei geworden, wenn er sich insoweit nicht in Verzug befand.

BGH, Urteil vom 25. März 1994 - V ZR 171/92 - BezG Potsdam
KrG Oranienburg

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 171/92

URTEIL

Verkündet am:
25. März 1994
S i e r l ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Kurt M , B :straße , S ,

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte und

g e g e n

Ruth W , H Straße , R ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. März 1994 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Bezirksgerichts Potsdam vom 11. Juni 1992 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Kreisgerichts Oranienburg vom 4. Dezember 1991 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat auch die Kosten der beiden Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 5. April 1946 verkaufte die Mutter des Beklagten von dem ihr gehörenden Grundstück eine noch abzuvermessende, auf dem Teilungsentwurf vom Dezember 1945 mit Nr. 1 bezeichnete Parzelle dem Rechtsvorgänger der Klägerin. Der Kaufpreis von 2.408 RM wurde bar bezahlt. Die Auflassung sollte erfolgen, sobald die Katasternummer feststeht. Der Besitz ging sogleich über.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Die Verkäuferin starb 1948 und wurde von dem Beklagten allein beerbt. Die Parzellierung erfolgte im Dezember 1952. Die Auflassung unterblieb. Im Jahre 1980 veräußerte der Beklagte die verkaufte Parzelle an die Eheleute B . Diese wurden als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen und veräußerten das Grundstück im Jahre 1986 weiter.

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Schadensersatz in Höhe von 472.800 DM nebst Zinsen. Die Klage hatte vor dem Kreisgericht keinen, vor dem Bezirksgericht dagegen Erfolg. Hiergegen richtet sich die Revision, mit der der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiterverfolgt. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, der Beklagte habe die Erfüllung des - wegen eingetretener Hemmung der Frist nicht verjährten - Eigentumsverschaffungsanspruchs durch die Weiterveräußerung des Grundstücks im Jahr 1980 unmöglich gemacht. Er habe deshalb der Klägerin gemäß § 90 Abs. 3 ZGB den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen. Dieser Anspruch sei ebenfalls nicht verjährt.

Dies hält der rechtlichen Prüfung nicht stand.

II.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß der Kaufvertrag vom 5. April 1946 formwirksam geschlossen wurde. Soweit die Revision dies mit der Behauptung in Zweifel zieht, der zur Beschreibung des Kaufgegenstandes in Bezug genommene "Teilungsentwurf vom Dezember 1945" sei der Urkunde nicht beigelegt worden, hat das Berufungsgericht im Tatbestand das Gegenteil festgestellt (§ 314 ZPO). Für die Revisionsinstanz ist damit davon auszugehen, daß der Teilungsentwurf einen Teil des Protokolls bildete, wodurch die notarielle Form gewahrt wurde (§ 176 Abs. 2 FGG a.F.).

2. Zu Unrecht nimmt das Berufungsgericht jedoch an, der Beklagte habe durch die Veräußerung der Parzelle im Jahre 1980 die Erfüllung des Kaufvertrages von 1946 unmöglich gemacht.

Zwar kann die Weiterveräußerung einer Sache deren Über-eignung dann unmöglich machen, wenn der Schuldner nicht in der Lage ist, sie sich wieder zu beschaffen (st. Rspr., vgl. Senatsurt. v. 29. Januar 1993, V ZR 160/91, WM 1993, 1155, 1156). Dies setzt jedoch voraus, daß der Eigentumsverschaffungsanspruch zu diesem Zeitpunkt noch bestanden hat. Dies ist dann nicht mehr der Fall, wenn - wie hier - die für die noch ausstehende Auflassung erforderliche behördliche Genehmigung schon vorher nicht mehr zu erlangen war.

a) Eine Leistung, die behördlicher Genehmigung bedarf, wird nachträglich unmöglich, wenn die Genehmigung entweder

endgültig versagt wird (BGHZ 37, 233, 240; Senatsurt. v. 7. Februar 1969, V ZR 112/65, NJW 1969, 837 und v. 11. März 1994, V ZR 48/93; BGH, Urt. v. 15. Oktober 1992, IX ZR 43/92, NJW 1993, 648, 651) oder wenn sie nicht mehr zu erlangen ist, bzw. ihre Erteilung völlig unwahrscheinlich geworden ist. Denn der durch die Genehmigungsbedürftigkeit eingetretene Schwebezustand ist jedenfalls dann beendet, wenn den Parteien nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, die Genehmigung nachzusehen (BGHZ 76, 242, 248). Das war hier schon lange vor der Weiterveräußerung des Grundstücks der Fall.

b) Es kann offenbleiben, ob außer der bei Vertragsschluß im Jahr 1946 beabsichtigten Grundstücksteilung auch der Kaufvertrag aufgrund des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl I S. 659) oder sonstiger Bestimmungen (vgl. die Zusammenstellung bei Staudinger/Seuffert, BGB 11. Aufl. Bd. III, Einleitung, Rdn. 33) einer behördlichen Genehmigung bedurfte. Denn der Beklagte ist jedenfalls durch das Inkrafttreten der Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken vom 11. Januar 1963 (GVVO; GBl II S. 159) gemäß der damals in der DDR noch geltenden Bestimmung des § 275 BGB von der Pflicht zur Übertragung des Eigentums freigeworden. Nach § 2 der Verordnung unterlag nämlich die - noch nicht erfolgte - Auflassung nunmehr in jedem Fall einer behördlichen Genehmigung, weil die Bestimmung auch auf Rechtsvorgänge Anwendung fand, die bis zu ihrem Inkrafttreten noch nicht entschieden waren (§ 20 GVVO). Eine Genehmigung war jedoch nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen wegen Vorliegens der zwin- genden Versagungsgründe nach § 5 Abs. 2 Buchstaben c und f

GVVO nicht zu erlangen. Im Sinne dieser Bestimmungen hätte der Käufer als Einwohner West-Berlins und Angehöriger der dortigen Kriminalpolizei "die ordnungsgemäße Verwaltung und volkswirtschaftlich erforderliche Nutzung des Grundstücks nicht gewährleistet" und durch den Erwerb "gesellschaftliche Interessen" verletzt. Die GVVO vom 15. Dezember 1977 (GBl I S. 73) hat diese Versagungstatbestände in § 3 Abs. 4 Buchstaben a und d aufrechterhalten.

c) Bei Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Auflassung geht es entgegen der Ansicht der Klägerin nicht um heute "außer acht zu lassendes Teilungsunrecht", sondern um die Frage, ob und wann nach damaliger Rechtslage in der DDR Unmöglichkeit der Vertragserfüllung eingetreten ist. Insoweit bleibt nach dem Einigungsvertrag für das vor dem 3. Oktober 1990 entstandene Schuldverhältnis, also auch für die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit und -fähigkeit, das für das Beitrittsgebiet bisher geltende Recht maßgebend (Art. 232 § 1 EGBGB i.V. mit § 2 Abs. 2 Satz 2 EGBGB). Dies ist verfassungsrechtlich unbedenklich (vgl. Senatsurt. v. 4. März 1994, V ZR 287/92, zur Veröffentlichung vorgesehen). Soweit der Bundesgerichtshof eine in der ehemaligen DDR vertretene Gesetzesanwendung bei der jetzigen Beurteilung für unmaßgeblich erklärt hat (vgl. Urt. v. 1. Dezember 1993, IV ZR 261/92, NJW 1994, 582, 583), betraf dies Fälle, in denen der Gesetzgeber für die Zukunft die Weitergeltung des bisherigen DDR-Rechts angeordnet hat. Ein solcher Tatbestand liegt hier nicht vor.

3. Ist mithin davon auszugehen, daß die Auflassung nicht genehmigungsfähig war, wurde dem Beklagten die Erfül-

lung seiner Pflicht zur Eigentumsverschaffung nachträglich unmöglich, und zwar aus einem Umstand, den keine Partei zu vertreten hatte (BGHZ 76, 242, 248). Etwas anderes hätte möglicherweise nur dann zu gelten, wenn der Beklagte sich bei Inkrafttreten der GVVO vom 11. Januar 1963 in Verzug befunden hätte (§ 287 Satz 2 BGB). Dies hat die Klägerin jedoch nicht dargelegt. Weder die von ihr behauptete Tatsache, die Mutter des Beklagten sei jährlich brieflich zur Übereignung aufgefordert worden, noch der von dem Beklagten eingeräumte Umstand, daß der Rechtsvorgänger der Klägerin Maßnahmen unternommen habe, um den Vertrag durchzusetzen, lassen erkennen, der Käufer habe nach der im Dezember 1952 erfolgten Grundstücksteilung den Beklagten als Erben der 1948 verstorbenen Verkäuferin gemahnt, das Grundstück aufzulassen. Die Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung ist nicht dadurch wieder entfallen, daß die Versagungsgründe der GVVO mit dem Einigungsvertrag Anl. II B Kap. III Sachgebiet B Abschn. II 1 aufgehoben wurden und die Genehmigung nach der nunmehr geltenden Neufassung der GVVO vom 3. August 1992 (BGBI I S. 1477) jetzt zu erteilen wäre. Denn diese Änderung der GVVO erfaßt nur diejenigen Rechtsverhältnisse, die bei Inkrafttreten der neuen Norm noch in der Schwebe waren, und nicht solche, die - wie hier - bereits unter der Herrschaft des früheren Rechts ihren Abschluß gefunden hatten (BGHZ 76, 242, 248).

III.

Dem Beklagten ist es auch nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die eingetretene Unmöglichkeit zu berufen, wie die Revisionsbeklagte meint. Daß er nach dem Tod

seiner Mutter im Jahr 1948 auf an sie gerichtete Briefe mit der Aufforderung zur Übereignung nicht reagierte, ist als schlichte Untätigkeit nicht geeignet, einen irgendwie vorwerfbaren Zusammenhang mit der durch das Inkrafttreten der GVVO eingetretenen Unmöglichkeit herzustellen.

Nach alledem war der Beklagte durch den Kaufvertrag vom 5. April 1946 im Jahr 1980 nicht mehr gehindert, das Grundstück weiterzuveräußern. Auf die von dem Berufungsgericht geprüfte Frage der Verjährung des Erfüllungs- und Schadensersatzanspruchs kommt es daher nicht an.

Demgemäß ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Berufung gegen das klageabweisende Urteil des Kreisgerichts zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Vogt

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Schneider