

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

ErbbauVO § 26

Die Teilung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung
des Grundstückseigentümers.

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1973 - V ZR 202/71 - OLG Hamm
LG Bochum

18

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 202/71

URTEIL

Verkündet am

21. Dezember 1973

in dem Rechtsstreit

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der N [REDACTED] H [REDACTED] NRW, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, D [REDACTED], V [REDACTED]straße 2, vertreten durch die Geschäftsführer Kurt J [REDACTED], Friedrich R [REDACTED] und Vokes S [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Brennereibesitzer Hermann Josef S [REDACTED]-N [REDACTED],
D [REDACTED] ü. D [REDACTED],
2. Frau Hildegard G [REDACTED]-L [REDACTED]-H [REDACTED] geb. S [REDACTED]-
N [REDACTED], T [REDACTED]-K [REDACTED], H [REDACTED] N [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

18

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1973 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 25. Oktober 1971 insoweit aufgehoben, als der Hilfsantrag abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

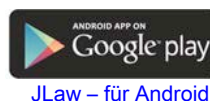
Von Rechts wegen

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 3. September 1955 ist der Klägerin an den im Grundbuch von R. h. -S. Band 190 Bl. 4 eingetragen Parzellen Nr. 1788 - 1790 ein Erbbaurecht bestellt worden. Eigentümer waren damals die Zeugin K. zu 7/8



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



Anteilen und die Beklagten in ungeteilter Erbengemeinschaft zu 1/8 Anteil. Nach Eintragung des Erbbaurechts wurden die Grundstücke geteilt und fortgeschrieben. Im Jahre 1966 setzten sich die Beklagten auseinander. Gleichzeitig übertrug die Zeugin K. [REDACTED] ihre Anteile auf die Beklagten. Das Erbbaurecht lastet nunmehr auf den im Grundbuch von R. [REDACTED]-S. [REDACTED] Nr. 183 eingetragenen Flurstücken 3540 - 3548 des Beklagten zu 1 und den im Grundbuch von R. [REDACTED]-S. [REDACTED] Nr. 184 eingetragenen Flurstücken 2091 und 3519 - 3539 der Beklagten zu 2.

In dem Vertrag vom 3. September 1955, der auf seiten der damals noch minderjährigen Beklagten durch deren Vormund, den Zeugen R. [REDACTED], geschlossen wurde, heißt es u.a.:

" § 3

Zweck dieses Vertrages ist die Bebauung der obigen Grundstücke mit Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Die Erbbauberechtigte hat sich beim Bauen nach dem bestehenden Bebauungsplan sowie den baupolizeilichen und sonstigen behördlichen Vorschriften oder Verordnungen zu richten.

...

§ 4

Die Erbbauberechtigte zahlt an die Grundstückseigentümer einen Erbbauzins, der unter Zugrundelegung eines Grundstückswerts von 50 000 DM und einer 5 %igen Verzinsung jährlich 2 500 DM beträgt.

...

§ 8

Zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld sowie einer Reallast bedarf die Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümer, die sie nach Maßgabe des § 7 der Erbbaurechtsverordnung erteilen wird."

Die Klägerin hat den mit dem Erbbaurecht belasteten Grundbesitz mit 24 Eigenheimen bebaut und will das Erbbaurecht nach Aufteilung an 24 Siedler veräußern. Zu diesem Zweck schloß sie Ende 1966 mit diesen Siedlern Erbbaurechtsübertragungsverträge und teilte in notarieller Urkunde vom 29. Februar 1968 das Erbbaurecht in 24 Einzelerbbaurechte auf.

Als die Beklagten sich weigerten, der Aufteilung und Veräußerung zuzustimmen, beantragte die Klägerin beim Amtsgericht als Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit die Zustimmung der Beklagten zu der Teilungserklärung und zu einem der Übertragungsverträge nach § 7 ErbbauVO zu ersetzen. Das Amtsgericht hat dem Antrag entsprochen. Das Landgericht hat auf Beschwerde der Beklagten das Verfahren hinsichtlich der Zustimmung zu der Teilungserklärung an eine erstinstanzliche Zivilkammer als Gericht der streitigen Gerichtsbarkeit verwiesen und im übrigen das Verfahren ausgesetzt.

Die Klägerin hat vorgetragen: Die Beklagten seien zur Zustimmung verpflichtet, weil bei Abschluß des Vertrags vom 3. September 1955 bekannt gewesen sei, daß die Grundstücke im sozialen Wohnungsbau mit Eigenheimen bebaut werden sollten. Dies habe sich aus dem

im § 3 des Vertrags eigens erwähnten Bebauungsplan ergeben und sei Ausgangspunkt der Vertragsschließenden gewesen. Die Verweigerung der Zustimmung sei zumindest treuwidrig.

Die Klägerin hat deshalb Verurteilung der Beklagten beantragt, der Teilung des Erbbaurechts in 24 Einzelerbbaurechte zuzustimmen.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.

Sie haben erwidert: Bei Vertragsschluß sei nicht bekannt gewesen, daß Eigenheime errichtet werden sollten. Dies sei weder erörtert worden, noch könne die Kenntnis aus der Erwähnung des Bebauungsplans in § 3 des Vertrags hergeleitet werden; denn ein Bebauungsplan habe zu der Zeit noch nicht bestanden. Bei Vertragsschluß habe man, jedenfalls auf Seiten der Grundstückseigentümer, angenommen, die Klägerin werde Mietwohnblocks bauen. Im übrigen sei die Klägerin als besonders sichere Schuldnerin gewählt worden, so daß es für die Beklagten unzumutbar wäre, wenn an die Stelle der Klägerin 24 Einzelpersonen träten. Außerdem sei es auch unklar, was aus den Straßenparzellen werden solle, die jetzt durch das Gesamterbbaurecht gedeckt seien.

Das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat die Klägerin in erster Linie die Feststellung beantragt, daß die Teilungs-

erklärung vom 29. Februar 1968 zu ihrer Wirksamkeit keiner Zustimmung der Beklagten bedarf. Hilfsweise hat sie den bisherigen Antrag gestellt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Es hat weder den Haupt- noch den Hilfsantrag für begründet erachtet.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I. Hauptantrag

1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die mit dem Hauptantrag erhobene Feststellungsklage sei zulässig und auch sachdienlich, läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Das Feststellungsinteresse des § 256 ZPO hat das Berufungsgericht zutreffend mit der Begründung bejaht, daß durch die Klage eine Klärung des rechtlichen Verhältnisses der Parteien herbeigeführt werden könne. Die Feststellung der Sachdienlichkeit im Sinne des § 264 ZPO stand in seinem Ermessen (Baumbach/Lauterbach, ZPO 31. Aufl. § 264 Anm. 4 B). Eine Verken- nung dieses Begriffs ist nicht ersichtlich.

2. In der Sache selbst folgt das Berufungsgericht der in Rechtsprechung und Schrifttum herrschenden

Meinung, daß die Teilung eines Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf (KGJ 51, 228, 231; OLG Neustadt NJW 1960, 1157 Nr. 7; LG Bochum NJW 1969, 1673; Haegeler, Grundbuchrecht 4. Aufl. Bem. 773; Meikel/Imhof/Riedel, Grundbuchrecht 6. Aufl. § 8 GBO Anm. 11; Erman, BGB 5. Aufl. Vorbem. 19 vor § 1012; Ingenstau, ErbbauVO 4. Aufl. § 11 Anm. 100; Palandt, BGB 32. Aufl. § 1 ErbbauVO Anm. 1 a; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 11 ErbbauVO Anm. 9; a.A., soweit ersichtlich, nur Lutter DNotZ 1960, 80). Auch das ist frei von Rechtsirrtum.

Nach § 26 ErbbauVO kann ein Erbbaurecht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers aufgehoben werden. Eine Aufhebung im Sinne dieser Vorschrift liegt hier entgegen der Meinung der Revision vor. Nach vollzogener Teilung erstrecken sich die einzelnen Teilrechte nicht mehr auf die ursprüngliche Grundfläche, sondern jeweils nur noch auf einen räumlich geringeren Teil. Der Erbbauberechtigte kann deshalb auf dem einzelnen Teilstück, auf das sich sein neu entstandenes Erbbaurecht bezieht, sein Recht zu bauen nur noch im geringeren Ausmaß verwirklichen als im früheren Rahmen. Diese bei der Aufteilung eines Erbbaurechts sich notwendig ergebende Beschränkung der entstehenden Teilrechte auf einen realen Teil der Grundfläche hat jeweils die Aufhebung des bisherigen Erbbaurechts bezüglich jedes einzelnen, mit einem neuen Erbbaurecht belasteten Grundstücks insoweit zur Folge, als die übrigen Teilstücke mit neuen Erbbaurechten belastet sind (OLG Neustadt aaO). Die teilweise Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück im Sinne des § 875 BGB liegt somit in der Ent-

haftung jedes Teilstücks von dem bei der Teilung nicht auf es entfallenden Teil des Erbbaurechts (KG aaO). Auch wird die Rechtsstellung des Eigentümers dadurch beeinflusst, daß er es nicht mehr mit einem, sondern mit einer Vielzahl von Erbbauberechtigten zu tun hat. Das kann sich insbesondere auf die Verwaltung und den Heimfallanspruch auswirken. Bei dieser Rechtslage kann sich die Revision nicht mit Erfolg darauf berufen, die Teilung des Erbbaurechts bestehe, ebenso wie die des Eigentumsrechts, lediglich darin, daß das umfassende Recht in Teile zerlegt werde, deren Summe wiederum das umfassende Recht ausmache.

II. Hilfsantrag

1. Die Abweisung des Hilfsantrags ist von dem Berufungsgericht u.a. wie folgt begründet worden: Aus dem Vertrag vom 3. September 1955 lasse sich eine Verpflichtung der Beklagten, der Teilungserklärung zuzustimmen, nicht herleiten. Der Vertrag enthalte hierfür keine ausdrückliche Regelung. Sie sei aber auch keiner seiner Bestimmungen dem Sinne nach zu entnehmen. Die Formulierung des § 3, das Grundstück solle "mit Wohnungen im sozialen Wohnungsbau" bebaut werden, sei eher als Anhaltspunkt dafür zu verstehen, daß Miethäuser gebaut werden sollten, weil diese Art der Herstellung von Wohnraum im sozialen Wohnungsbau vorherrsche. In der Erwähnung des Bebauungsplans in § 3 des Vertrags sei lediglich eine bloße Floskel ohne sonderliches Gewicht für den Inhalt des Erbbaurechts zu erblicken. Nach den Aussagen der Zeugen K [REDACTED] und D [REDACTED]

sei man auf der Eigentümerseite stillschweigend davon ausgegangen, daß die Grundstücke - genauso wie in der Nachbarschaft geschehen - mit Mietshäusern bebaut werden sollten. Die Weigerung der Beklagten verstoße schließlich auch nicht gegen Treu und Glauben. Die Gründe, die sie anführten, seien auch bei Berücksichtigung der Belange der Klägerin durchaus zu billigen. Es sei der Beklagten nicht zuzumuten, bei dem relativ niedrigen Erbbauzins statt eines Schuldners deren 24 zu bekommen, was neben der Unsicherheit des Zahlungseingangs auch noch erhebliche Verwaltungsarbeit mit sich bringen würde.

2. Die Revision greift diese Ausführungen des Berufungsgerichts in mehrfacher Hinsicht an.

a) Die Revision rügt zunächst Verletzung des § 286 ZPO mit der Begründung, das Berufungsgericht habe den durch "eidliche Parteivernehmung" unter Beweis gestellten Vortrag der Klägerin in der Berufungsbegründung nicht beachtet, daß die Beklagten die spätere Bebauung nach dem Bebauungsplan der Stadt Recklinghausen niemals beanstandet und darüber hinaus die Belastungsgenehmigung erteilt hätten.

Hierzu ist zunächst zu bemerken, daß nicht ersichtlich und von der Revision auch nicht klargestellt worden ist, ob damit die Vernehmung der Beklagten nach § 445 ZPO oder die der Klägerin nach § 448 ZPO beantragt wurde. Da die Beklagten im Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen noch minderjährig waren und der

Vertrag vom 3. September 1955 deshalb von ihrem Vormund, dem Zeugen R [REDACTED], abgeschlossen wurde, ist aus dem Beweisantrag zu entnehmen, daß die Klägerin als Partei vernommen werden sollte. Insoweit scheitert die Rüge aber daran, daß die Revision nichts dafür dargetan hat, daß das Berufungsgericht es pflichtwidrig unterlassen hat, sein Ermessen nach § 448 ZPO walten zu lassen (LM § 448 ZPO Nr. 2).

b) Die Revision greift sodann die Auffassung des Berufungsgerichts an, es sei nicht davon auszugehen, daß die in § 8 des Vertrags vom 3. September 1955 enthaltene Verpflichtung, einer Veräußerung des Erbbaurechts zuzustimmen, die Pflicht zur Teilung des Erbbaurechts mitenthalte. Sie meint, das Berufungsgericht habe dabei verkannt, daß in dem Recht zur Veräußerung des Erbbaurechts im ganzen das Recht auf Teilung enthalten sei. Damit wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts. Sie kann sich bei ihrer Meinung auch nicht mit Erfolg auf den Wortlaut der Vertragsbestimmung stützen.

c) Die von der Klägerin in der Berufungsbegründung beantragte Auskunft des Bauförderungsamts der Stadt R [REDACTED] darüber, daß es ihr grundsätzlich verwehrt sei, Einfamilienhäuser zu vermieten, ist für die hier zu entscheidende Frage, ob die Beklagten verpflichtet sind, der Teilung des Erbbaurechts zuzustimmen, entgegen der Meinung der Revision ohne Bedeutung.

d) Die Revision wendet sich weiter gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, den Beklagten sei nicht zuzumuten, bei dem relativ niedrigen Erbbauzins statt eines Schuldners deren 24 zu bekommen, was neben der Unsicherheit des Zahlungseingangs auch noch erhebliche Verwaltungsarbeit mit sich bringen würde. Sie meint, das Berufungsgericht habe dabei verkannt, daß bei einer Teilung des Erbbaurechts den Beklagten noch nicht zugemutet würde, mit 24 Personen zu verhandeln; bei einer Aufteilung würden die 24 Teile bei der Klägerin bleiben; erst bei einer späteren Veräußerung der Teile würde die Frage akut; dann wäre aber § 7 ErbbauVO heranzuziehen.

Dabei wird jedoch von der Revision übersehen, daß die Gründe, aus denen heraus das Berufungsgericht die Verweigerung der Zustimmung der Beklagten zur Teilung des Erbbaurechts für gerechtfertigt erklärt hat, nach § 7 ErbbauVO möglicherweise nicht mehr zur Verweigerung der Zustimmung ausreichen würden. Daß die Klägerin, wie die Revision in diesem Zusammenhang noch geltend macht, bereit wäre, auch nach der Veräußerung der Einzelerbbaurechte Schuldnerin der Beklagten zu bleiben, ist rechtlich ohne Bedeutung.

e) Begründet ist dagegen die Rüge der Verletzung des § 286 ZPO, das Berufungsgericht habe die von der Klägerin vorgelegten beiden Schreiben vom 24. September 1956 nicht beachtet. In diesen gleichlautenden Schreiben, die an die Zeugin K[REDACTED] und an den Zeugen

R. als damaligen Vormund der Beklagten gerichtet waren, hat die Klägerin um Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit der Begründung gebeten, daß auf den "im Erbbau erworbenen Grundstücken" 24 Eigenheime mit Anliegerwohnungen errichtet werden sollten. Daraus, daß die Grundstückseigentümer bei der Erteilung der erwähnten Zustimmung den Schreiben hinsichtlich der Errichtung von 24 Eigenheimen nicht widersprochen haben, könnte sich die Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Errichtung der Eigenheime ergeben, was der Tatrichter noch zu prüfen haben wird. Diese Prüfung hat sich darauf zu erstrecken, ob die jetzige Weigerung der Grundstückseigentümer mit Rücksicht auf ihr damaliges Verhalten rechtsmißbräuchlich im Sinne des § 242 BGB ist. In diesem Zusammenhang hat der Tatrichter auch Gelegenheit, zu der weiteren Meinung der Revision Stellung zu nehmen, die in dem Tatbestand des angefochtenen Urteils (BU S. 2) aufgeführte Teilung und Fortschreibung der Grundstücke durch die Eigentümer wäre sinnlos gewesen, wenn große Mietswohnblöcke vorgesehen gewesen seien.

III.

Auf die Revision der Klägerin war somit unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das angefochtene Urteil aus den unter II 2 e aufgeführten Gründen insoweit aufzuheben, als der Hilfsantrag abgewiesen worden ist. Im Umfang der Aufhebung war die

Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung
an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch
die Entscheidung über die Kosten der Revision zu
übertragen war.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

von der Mühlen