

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 925;

GBO §§ 19, 20, 28

Die Verurteilung des Veräußerers einer Grundstücksteilfläche zur Auflassung und Eintragungsbewilligung ist vor grundbuchlich vollzogener Teilung jedenfalls dann möglich, wenn bereits ein Veränderungsnachweis vorliegt, auf den im Urteil Bezug genommen werden kann (Abweichung von BGHZ 37, 233 Ziff. 5 und der anschließenden Rechtsprechung des Senats).

BGH, Urt. v. 16. März 1984 - V ZR 206/82 - OLG München
LG Kempten

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 206/82

URTEIL

Verkündet am
16. März 1984
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rosa K [REDACTED], Al [REDACTED]weg [REDACTED], P [REDACTED] [REDACTED],

Beklagte, Widerklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Michael W [REDACTED], H [REDACTED] [REDACTED], R [REDACTED] [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. März 1984 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 22. Juli 1982 wird zurückgewiesen, soweit nicht bereits ihre Annahme durch Beschluß vom 14. Juli 1983 abgelehnt worden ist.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin des in P[REDACTED] St[REDACTED] gelegenen, im Grundbuch des zuständigen Amtsgerichts Band 16 Blatt 19 unter der Bezeichnung Flur Nr. 3/3 eingetragenen Grundstücks. Eine (damals) erst wegzumessende Teilfläche dieses Grundstücks bot sie mit notarieller Urkunde vom [REDACTED] 1978 dem Kläger zum Kauf an; der Kaufvertrag sollte u.a. folgende Bestimmungen enthalten:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

§ 1

Kauf

Frau Rosa K[REDACTED] verkauft hiermit an Herrn Michael W[REDACTED] - zum Alleineigentum - die geometrisch erst wegzumessende, den Vertragsteilen nach Lage und Grenzen genau bekannte Teilfläche aus Fl.Nr. [REDACTED] 3/3 der Gemarkung P[REDACTED]-St[REDACTED], welche aus dem dieser Urkunde als Bestandteil beigehefteten Lageplan als braun schraffierte Fläche ersichtlich ist.

Die Kaufsfläche wird im Norden begrenzt durch den Bach Fl.Nr. [REDACTED] 7/1, die Westgrenze verläuft parallel zur Ostgrenze von Fl.Nr. [REDACTED] 1/1 und beginnt im Norden am östlichen Ende des betonierten Bachübergangs. Die übrigen Grenzen sind die Grundstücksgrenzen des Stammgrundstückes. Die Kaufsfläche ist ca. 600 qm groß.

§ 2

Verpflichtung zur Auflassung

Die Vertragsteile verpflichten sich, die Auflassung zu erklären und die erforderlichen Eintragungsanträge zu stellen, sofort nach Bezahlung des gesamten Kaufpreises in Haupt- und Nebensache und nach Vorliegen des Veränderungsnachweises des Vermessungsamtes.....

§ 7

Kaufpreis

Der Kaufpreis errechnet sich wie folgt:

Wird das Vertragsangebot innerhalb von 2 Jahren ab heute angenommen, so beträgt der Kaufpreis fest 150,-- DM pro Quadratmeter.....

§ 9

Kaufpreisfinanzierung

Der Verkäufer ist verpflichtet, durch Bestellung von Grundpfandrechten an der Kaufsfläche vor Beurkundung der Auflassung an der Kaufpreisfinanzierung mitzuwirken, und zwar bis zur Höhe des Kaufpreises, und vorausgesetzt,

daß der Käufer den Anspruch auf Auszahlung der Darlehensvaluten gleichzeitig an den Verkäufer abtritt und daß der Käufer nachweist, daß die Gesamtfinanzierung des Kaufpreises gesichert ist....."

Mit Urkunde vom gleichen Tag räumte sie dem Kläger ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Grundstück Flur Nr. 3/3 ein. Das Vorkaufsrecht und eine für den Kläger bewilligte Auflassungsvormerkung wurden in das Grundbuch eingetragen.

Das Vermessungsamt vermaß am 19. Oktober 1979 die nach dem Vertragsangebot vorgesehene Teilfläche und fertigte darüber den Veränderungsnachweis Nr. 2 vom 1. 1979, der die Kaufläche als Flurstück Nr. 3/6 mit einer Größe von 578 qm ausweist.

Mit notarieller Urkunde vom 1. 1980 nahm der Kläger das Angebot der Beklagten an und bestellte am 1. 1980 in deren Namen vorbehaltlich der Genehmigung an "der Flur Nr. 3/6" für die Rbank S eG eine Grundschuld ohne Brief in Höhe von 86 700 DM.

Die Beklagte, die ihr Vertragsangebot wegen eines behaupteten Irrtums über den Verlauf der Westgrenze des Kaufgrundstücks bereits im Juni 1979 angefochten hatte, weigerte sich, den Vertrag zu erfüllen.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zur Genehmigung der Grundschuldbestellungsurkunde und des Veränderungsnachweises, sowie Zug um Zug gegen Zahlung von 86 700 DM zur Auflassung der Flur Nr. 3/6 und zur Bewilligung und Beantragung der Rechtsänderung im Grundbuch

zu verurteilen. Die Beklagte hat widerklagend vom Kläger die Löschung der Auflassungsvormerkung und des Vorkaufsrechts verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und auf die Widerklage, unter deren Abweisung im übrigen, den Kläger zur Löschung der Auflassungsvormerkung verurteilt. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Beklagte verurteilt, Grundsschuldbestellungsurkunde und Veränderungsnachweis zu genehmigen und Zug um Zug gegen Zahlung von 86 700 DM die Auflassung des im Veränderungsnachweis bezeichneten Flurstücks Nr. ■■■3/6 zu erklären sowie die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen; die Widerklage hat es abgewiesen.

Der Senat hat die Revision der Beklagten nur insoweit angenommen, als diese zur Genehmigung der Grundsschuldbestellungsurkunde und zur Auflassung sowie Bewilligung und Beantragung der Rechtsänderung im Grundbuch verurteilt worden ist. Insoweit verfolgt sie ihren Antrag auf Zurückweisung der Berufung des Klägers weiter; der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision bleibt auch im angenommenen Umfang ohne Erfolg.

Die Beklagte ist verurteilt, den Veränderungsnachweis Nr. ■■2 zu genehmigen, ihre Widerklage auf Löschung der Auflassungsvormerkung ist abgewiesen. Insoweit ist das

Verfahren durch Nichtannahme der Revision rechtskräftig abgeschlossen. Auch im Hinblick auf die noch anhängigen Klageansprüche folgt der Senat der Auffassung des Berufungsgerichts, daß zwischen den Parteien ein wirksamer Grundstückskaufvertrag besteht und der Veränderungsnachweis diesem Vertrag entspricht. Die hierzu erhobenen Verfahrensrügen der Revision greifen nicht durch. Von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a Satz 1 ZPO).

Zu Recht hat das Berufungsgericht die Beklagte auch verurteilt, die Auflassung des vermessenen Flurstücks Nr. 3/6 an den Kläger zu erklären und die entsprechende Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Der Senat hat zwar schon wiederholt ausgesprochen, daß die Verurteilung zur Auflassung und Eintragungsbewilligung hinsichtlich eines Grundstücksteiles vor grundbuchlich vollzogener Teilung nicht möglich ist (BGHZ 37, 233, 242; Urteile vom 17. Oktober 1975, V ZR 45/74, WM 1975, 1306; vom 24. September 1976, V ZR 83/75, WM 1977, 197, 198; vom 11. November 1977, V ZR 235/74, WM 1978, 192, 193; vom 27. April 1979, V ZR 218/77, WM 1979, 861, 863; er hält jedoch für die vorliegende Fallgestaltung an dieser Rechtsprechung nicht mehr fest.

1. Die Beklagte ist nach § 2 des Kaufvertrages verpflichtet, die Auflassung zu erklären und den Eintragungsantrag zu stellen "nach Bezahlung des gesamten Kaufpreises" und "nach Vorliegen des Veränderungsnachweises". Was die hiernach vereinbarte Vorleistungspflicht des Klägers zur Zahlung des Kaufpreises anlangt, so führt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei aus, daß diese weggefallen sei, weil die Beklagte mehrfach erklärt habe, sie halte den

Vertrag für unwirksam und wolle ihre eigene Leistung nicht erbringen (vgl. BGHZ 50, 175/177; BGB-RGRK 12. Aufl. § 320 Rdn. 32 m.w.N.). Dementsprechend hat das Berufungsgericht eine Zug-um-Zug-Verurteilung gegen Zahlung von 86 700 DM ausgesprochen.

Daß die Teilfläche vor ihrer grundbuchlichen Abschreibung noch kein Grundstück im Rechtssinne bildet, hindert die Verurteilung der Beklagten zur Auflassung nicht. Der Senat hat auch früher schon den Standpunkt vertreten, daß Verfügungsgeschäfte über zukünftige Sachen begrifflich nicht ausgeschlossen sind (BGHZ 37, 233, 242). Er hat bisher offengelassen, ob rechtsgeschäftlich eine noch nicht abgeschriebene Teilfläche wirksam aufgelassen werden kann, wenn sie dabei genügend bestimmt wird. Insoweit schließt sich der Senat nunmehr der einhelligen Meinung in Rechtsprechung und Literatur an, die dies bejaht (RG DR 1941, 2196; BayObLGZ 1962, 362, 371 m.w.N.; BGB-RGRK 12. Aufl. § 925 Rdn. 25; Erman/Ronke, BGB 7. Aufl. § 925 Rdn. 6; MünchKomm/Wacke § 873 Rdn. 36 und aaO Kanzleiter § 925 Rdn. 20; Palandt/Bassenge, BGB 43. Aufl. § 925 Anm. 5 a bb; Soergel/Siebert/Baur, BGB 11. Aufl. § 925 Rdn. 38; Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 925 Rdn. 85; Ertl KEHE GBR 2. Aufl. § 20 Rdn. 107; Horber, GBO 16. Aufl. § 20 Anm. 4 a; Haegele, Rpfleger 1973, 272, 276; Meikel/Imhof/Riedel, GBO 6. Aufl. § 20 Rdn. 5). Mit der Bezugnahme auf den Veränderungsnachweis ist die Teilfläche zweifelsfrei bestimmt und festgelegt. Dann sprechen auch keine durchgreifenden Bedenken gegen eine entsprechende Verurteilung, die nur die notwendige Willenserklärung der Beklagten ersetzt (§ 894 ZPO; so auch die vor- dringende Auffassung in der Literatur, vgl. Erman/Ronke aaO;

MünchKomm/Wacke und Kanzleiter aaO; Ertl KEHE aaO Rdn. 109; Palandt/Bassenge aaO; Soergel/Siebert/Baur aaO). Zu Unzu-
träglichkeiten in der Zwangsvollstreckung (vgl. BGHZ 37,
233, 242) kann es im vorliegenden Fall wegen der zweifels-
freien Festlegung der Teilfläche im Veränderungsnachweis
nicht kommen.

Nicht festgehalten werden kann auch an der Meinung
(BGHZ 37, 233, 242), ein Auflassungsanspruch hinsichtlich
eines Grundstücksteils sei noch nicht fällig, solange die
Teilung noch nicht vollzogen und der abgetrennte Teil noch
nicht als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen
sei; denn erst dann sei die Vorschrift des § 28 GBO erfüll-
bar, die die grundbuchmäßige Bezeichnung des Grundstücks
verlange und auch für die Auflassung gelte, weil diese die
Eintragungsbewilligung ersetzen könne (OLG München JFG 15,
284 u.a.). Dieser Gesichtspunkt hat mit der materiellrecht-
lichen Frage der Fälligkeit des Auflassungsanspruchs nichts
zu tun, sondern könnte allenfalls dazu führen, daß in einem
solchen Fall in der Auflassungserklärung, zu der verurteilt
werden soll, nicht zugleich auch eine den Erfordernissen
des § 28 GBO entsprechende Eintragungsbewilligung erblickt
werden könnte (vgl. im übrigen hierzu Ziff. 2). Die Fällig-
keit des Auflassungsanspruchs ist hier zweifelsfrei einge-
treten, weil die Parteien in § 2 des Vertrages ausdrücklich
vereinbart haben, die Auflassung "nach Vorliegen des Ver-
änderungsnachweises" zu erklären.

2. Bei dem hier gegebenen Sachverhalt bestehen indes
auch gegen die Verurteilung der Beklagten zur Abgabe der
Eintragungsbewilligung keine Bedenken.

Nach § 28 GBO ist das Grundstück in der Eintragungsbewilligung übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweis auf das Grundbuchblatt zu bezeichnen. Wie jede rechtsgeschäftliche Willenserklärung kann eine Bewilligung vom Grundbuchamt ausgelegt werden und zwar auch im Hinblick auf § 28 GBO (vgl. BayObLGZ 1974, 112, 115 m.w.N.). Diese Vorschrift soll die Eintragung bei dem richtigen Grundstück sichern, darf aber nicht formalistisch überspannt werden (OLG Hamm DNotZ 1971, 48, 49; Horber aaO § 28 Anm. 1 und Anm. 3 B c; Meikel/Imhof/Riedel aaO § 28 Rdn. 10). Da bereits ein Veränderungsnachweis vorliegt, der die Kauffläche als neue Flur Nr. 3/6 ausweist und die Verurteilung zur Bewilligung hierauf Bezug nimmt, kann nicht zweifelhaft sein, daß sich die durch Urteil ersetzte Erklärung der Beklagten auf die als selbständiges Grundstück abzuschreibende Teilfläche bezieht. Ob zur Eintragung ins Grundbuch noch eine ausdrückliche Bezeichnung nach § 28 GBO (nach Abschreibung des Grundstücks) erforderlich ist (ablehnend: vgl. MünchKomm/Kanzleiter § 925 Rdn. 20; wohl auch Ertl KEHE aaO § 28 Rdn. 15) kann offenbleiben, denn jedenfalls wäre hier der Kläger selbst und allein in der Lage, diese Bezeichnung nachzuholen (vgl. BayObLGZ 1974, 112, 115 m.w.N.; KG HRR 1930 Nr. 1507; OLG Hamm DNotZ 1958, 643, 644 mit Anm. von Hieber; Horber aaO § 20 Anm. 4 a; Meikel/Imhof/Riedel aaO § 28 Rdn. 5; a.A. Ertl KEHE aaO § 20 Rdn. 107).

Der Kläger war deshalb nicht gehalten, zunächst allein die Genehmigung des Veränderungsnachweises zu erstreiten, mit seiner Klage auf Auflassung und Umschreibungsbewilligung aber bis zur Abschreibung des verkauften Grundstücksteils zuzuwarten.

3. Ohne Rechtsfehler schließlich hat das Berufungsgericht die Beklagte auch zur Genehmigung der Grundschuldbestellungsurkunde vom ■. ■■■■■ 1980 verurteilt. Ein entsprechender Anspruch des Klägers folgt aus § 9 des Kaufvertrages. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts liegen alle Voraussetzungen dieser Vertragsbestimmung vor. Es macht keinen Unterschied, ob die Beklagte selbst das notwendige Rechtsgeschäft tätigt oder die für sie vom Kläger als vollmachtlosem Vertreter errichtete Urkunde genehmigt. Der Klageantrag ist schon jetzt begründet, obwohl erst nach Abschreibung der Kauffläche die Grundschuld im Grundbuch eingetragen werden kann.

4. Da die Revision teilweise nicht angenommen wurde, im übrigen aber unbegründet ist, hat die Beklagte die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Dr. Eckstein	Hagen	Linden
Vogt	Lambert-Lang	