

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 218/77

URTEIL

Verkündet am
27. April 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Hofbauern Georg A [REDACTED] , Im D [REDACTED] , H [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

g e g e n

1. den Maurermeister August A [REDACTED] ,
Neue K [REDACTED] straße [REDACTED] , B [REDACTED] ,

2. die Hausfrau Elisabeth B [REDACTED] geb. A [REDACTED] ,
Im D [REDACTED] , H [REDACTED] ,

3. den Kraftfahrer Franz A [REDACTED] , Im D [REDACTED] , H [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision des Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 14. Zivilsenat in Freiburg - vom 11. November 1977 aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Freiburg vom 10. Februar 1976 in Ziffer 1 b abgeändert:

Es wird festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, nach Durchführung der Grundstücksteilung der Eintragung folgender Eigentümer in das Grundbuch von Horben zuzustimmen:

Des Klägers zu 1 bezüglich der Teilgrundstücke Flur Nr. 48/1 (mit 5,87 Ar) und 48/4 (mit 1,13 Ar);

der Klägerin zu 2 bezüglich der Teilgrundstücke Flur Nr. 48/2 (mit 5,06 Ar) und 48/103 (mit 0,94 Ar);

des Klägers zu 3 bezüglich der Teilgrundstücke Flur Nr. 48/3 (mit 5,07 Ar) und 48/104 (mit 0,93 Ar).

Im übrigen wird die Klage hinsichtlich der Anträge b, c und d abgewiesen. Die weitergehende Berufung des Beklagten wird zurückgewiesen.

2. Der Beklagte trägt auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Die Kläger verlangen vom Beklagten Zustimmung zu einer Grundstücksteilung und zur Eigentumsumschreibung.

Die Parteien sind Geschwister. Ihre Mutter hatte als Eigentümerin des geschlossenen Hofgutes "A [REDACTED]" in H [REDACTED] durch notarielle Verträge vom 27. April 1965 und vom 16. Mai 1966 den Klägern noch nicht vermessene Teilgrundstücke des zum Hofgut gehörenden Grundstücks Lagebuch Nr. 48 der Gemeinde H [REDACTED] übergeben. Es sollten erhalten:

der Kläger zu 1 "ein Teilstück in der Größe von rund 700 qm und zwar ein Stück am Gemeindeweg, anschließend in nördlicher Richtung an die Jungpflanzung";

die Klägerin zu 2 "ein an das durch Übergabevertrag vom 27. April 1965 dem Sohne August A [REDACTED] übergebene Teilstück anschließendes Teilstück am Gemeindeweg in der Größe von rund 600 qm";

der Kläger zu 3 "ein an das oben der Tochter Elisabeth B [REDACTED] überlassene Teilstück anschließendes Teilstück in der Größe von ebenfalls 600 qm".

Bezüglich der beiden letztgenannten Grundstücke wurde ferner festgelegt (§ 1 letzter Absatz des Vertrages vom 16. Mai 1966):



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"An der Ostseite des Grundstücks verläuft eine Wasserleitung. Die für die übergebenen Teilstücke neu zu bildende Grenze muß ein Meter von dieser Wasserleitung entfernt verlaufen, und zwar gegen Osten."

Beide Übergabeverträge wurden unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß die Übernehmer die Genehmigung erhalten, auf den übergebenen Teilstücken je ein Wohngebäude errichten zu dürfen. "Falls innerhalb von 10 Jahren" vom Vertragsschluß an gerechnet "die Baugenehmigung nicht erteilt ist, gelten die Bedingung als nicht eingetreten und die Übergabeverträge als nicht geschlossen bzw. unwirksam."

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung wurden in den Übergabeverträgen zugunsten der Kläger Auflassungsvormerkungen bewilligt. Dementsprechend wurden am 14. Mai 1965 im Grundbuch zugunsten des Klägers zu 1 eine "Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung eines Grundstücksteils in der Größe von rund 700 qm nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 27. April 1965" und am 28. Juni 1966 zugunsten der Kläger zu 2 und 3 eine "Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung von je einem Grundstücksteil in der Größe mit je rund 600 qm mit unter sich gleichem Rang nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 16. Mai 1966" eingetragen.

Durch notariellen Vertrag vom 20. Juni 1966 hat die Mutter der Parteien dem Beklagten das genannte Hofgut zu Alleineigentum übertragen. In dem Vertrag ist bestimmt, daß der Beklagte je 2 500 DM an jedes seiner Geschwister zahlen müsse, falls sie "wider Erwarten auf den ihnen von der Mutter bereits übergebenen Bauplätzen mangels Erteilung einer Baugenehmigung nicht bauen können, und sie die ihnen überlassenen Grundstücke wieder auf den heutigen Übergeber oder dessen Erben zurückübereignen."

Der Beklagte wurde am 19. August 1966 als Eigentümer des Hofguts im Grundbuch eingetragen.

Nach Vermessung der Teilgrundstücke erklärten die Mutter der Parteien und die Kläger am 15. April 1975 unter Bezugnahme auf die Übergabeverträge die notarielle Bewilligung zur Grundstücksteilung gemäß den Veränderungsnachweisen des Staatlichen Vermessungsamts Freiburg vom 13. September 1973 und 9. April 1975 sowie die Auflassung der entsprechenden Teilgrundstücke. Danach sollten übergehen:

- a) Flurstück Nr. 48/1 mit 5,87 Ar und Flurstück Nr. 48/4 mit 1,13 Ar an August A. [REDACTED];
- b) Flurstück Nr. 48/2 mit 5,06 Ar und Flurstück Nr. 48/103 mit 94 qm an Elisabeth B. [REDACTED];
- c) Flurstück Nr. 48/3 mit 5,07 Ar und Flurstück Nr. 48/104 mit 93 qm an Franz A. [REDACTED].

Mit der Klage begehren die Kläger die Zustimmung des Beklagten zur Grundstücksteilung und zu ihrer (der Kläger) Eintragung als Eigentümer der aufgelassenen Teilgrundstücke.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist im wesentlichen unbegründet.

I.

1. Das Berufungsgericht bejaht eine Verpflichtung des Beklagten, der Grundstücksteilung zuzustimmen. Als Rechtsgrundlage für das Klagebegehren kommt - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - nur § 888 Abs. 1 BGB i.V.m. § 883 Abs. 2 BGB in Betracht. Entscheidend für den Streit der Parteien ist dabei zunächst, was als Gegenstand der Auflassungsvormerkungen vereinbart und in das Grundbuch eingetragen worden ist. Das ist im Wege der Auslegung zu ermitteln, wobei das Revisionsgericht nicht an die Auffassung der Vorinstanz gebunden ist, sondern die Grundbucheintragungen frei würdigen und selbständig auslegen kann (BGHZ 37, 147, 148).

Es muß dabei auf Wortlaut und Sinn der Eintragung abgestellt werden, wie er sich aus dem Grundbuch selbst und den in Bezug genommenen Bewilligungen für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt, während außerhalb dieser Urkunde liegende Umstände nur dann mit herangezogen werden dürfen, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für Dritte ohne weiteres erkennbar sind (ständige Rechtsprechung des Senats, vgl. Urt. v. 21. Dezember 1973, V ZR 157/72 = NJW 1974, 641; v. 30. Oktober 1970, V ZR 27/68 = WM 1971, 77, 79 m.w.N.).

Das Berufungsgericht meint (im Zusammenhang mit der Prüfung der Formwirksamkeit der Übergabeverträge), die Bestimmung der Vertragsleistung, hier die nähere Umgrenzung des zu übergebenden Geländes, könne auch einer der vertragsschließenden Parteien (§ 315 BGB) oder einem Dritten (§ 317 BGB), z.B. einer Behörde, überlassen werden. Es sei davon auszugehen, daß sich der Umfang der in den Verträgen nicht festgelegten Grundstücksgrenzen "nach der Baugenehmigung bestimmen" solle. Unter Auslegung der Grundbucheintragungen folgert das Berufungsgericht, daß die in den Auflassungsvormerkungen bezeichneten Teilstücke und die in den Veränderungsnachweisen vom 13. September 1973 und vom 9. April 1975 aufgeführten Flurstücke "identisch" seien.

Dieser Versuch einer "Identitätskontrolle" gibt zu Mißverständnissen Anlaß. Mit dem Berufungsgericht versteht der Senat die einschlägige Eintragungsbewilligung aus ihrem Zusammenhang heraus und unter Verwertung des angegebenen Zwecks (Verschaffung von Baugrundstücken für die Kläger) dahin, daß sie ein Bestimmungsrecht ausweisen, welches im Rahmen der vertraglichen Umschreibung und nach dem Ergebnis des Baugenehmigungsverfahrens ausgeübt werden durfte. Allerdings stand dieses Bestimmungsrecht nicht - wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint - der Baugenehmigungsbehörde zu, sondern es war nach Sachlage - in Übereinstimmung mit den zutreffenden Ausführungen des Prozeßbevollmächtigten der Kläger in der mündlichen Verhandlung - zwischen den Parteien des Übergabevertrages für die Kläger vorgesehen. Mit dieser Maßgabe hatten die eingetragenen Vormerkungen einen zulässigen Inhalt (vgl. BayObLGZ 1973, 309, 312; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 883 Rdn. 64; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 883 Rdn. 21; Palandt, BGB 38. Aufl. § 883 Anm. 3 d aa; Stumpp, Rpfleger 1973, 389). Die richterliche Prüfung kann dann nicht darauf zielen, ob die oben erwähnte "Identität" vorliegt, sondern es kann nur darum gehen, ob sich die in den Teilungserklärungen und der Auflassung vorgenommene Bestimmung der Grundstücksgrenzen durch die Kläger mit der Beschreibung in den Bewilligungsunterlagen, nämlich den Verträgen vom 27. April 1965 und vom 16. Mai 1966 deckt.

7

Dies zieht die Revision in Zweifel. Sie meint, der Wortlaut der Eintragungsbewilligungen für die Vormerkungen sei klar und eindeutig und einer Auslegung nicht zugänglich. Jedenfalls sei die Auslegung des Berufungsgerichts mit Wortlaut, Sinn und Zweck der Bewilligungen nicht vereinbar. Hinsichtlich der für den Kläger zu 1 vorgesehenen Parzelle könne das vertraglich vorgesehene "Stück am Gemeindeweg anschließend in nördlicher Richtung an die Jungpflanzung" nicht einem 30 bis 35 Meter weiter nördlich verschobenen Stück gleichgestellt werden. Die Ostgrenze der Teilstücke für die Kläger zu 2 und 3 müsse vertraglich einen Meter von der bestehenden Wasserleitung entfernt sein. Damit sei ein Verlauf der Wasserleitung innerhalb der Teilstücke (mindestens 5 Meter von der vermessenen Ostgrenze entfernt) unvereinbar.

Entgegen der Auffassung der Revision sind die Ausführungen des Berufungsgerichts nach den Auslegungsgrundsätzen des Senats und unter dem oben erwähnten Blickwinkel zutreffend. Die Grundbucheinträge und die maßgeblichen Bewilligungen sind auslegungsfähig.

Es läßt sich mit dem Vertragsinhalt vereinbaren, daß die südliche Grenze der für den Kläger zu 1 vermessenen Parzelle nicht unmittelbar an die Jungpflanzung anschließt, sondern 30 bis 35 Meter von ihr entfernt verläuft. Der Vertragstext sieht einen unmittelbaren Anschluß an die Jungpflanzung nicht vor. Ausdrücklich erklärter Vertragszweck war die Verschaffung je eines Bauplatzes für die Kläger. Daß der Übergabevertrag an den Beklagten für den Fall der Versagung der Baugenehmi-

gung eine gewisse finanzielle Entschädigung der Kläger vorsah, ändert daran entgegen der Auffassung der Revision nichts. Der Auflassungsanspruch war durch die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung aufschiebend bedingt. Unter Verwertung der vom Berufungsgericht nach Augenschein festgestellten besonderen örtlichen Verhältnisse (steile Hanglage in unmittelbarem Anschluß an die Jungpflanzung) war deshalb für einen unbefangenen Betrachter ersichtlich, daß die Südgrenze des dem Kläger zu 1 zugedachten Trennstücks nur ungefähr festgelegt war und auch in einem gewissen Abstand zur Jungpflanzung bestimmt werden konnte. Zutreffend stellt das Berufungsgericht dabei darauf ab, daß bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern grundsätzlich mindestens 30 Meter entfernt sein müssen (§ 4 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20. Juni 1972).

Für die Teilstücke der Kläger zu 2 und 3 hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen, daß deren Ostgrenze etwa 5 Meter über die bestehende Wasserleitung hinaus bestimmt werden konnte. Wie oben dargelegt, war die Nord- und Südgrenze des für den Kläger zu 1 vorgesehenen Teilstücks - bedingt durch einen Abstand des Grundstücks von der Jungpflanzung - innerhalb eines gewissen Rahmens bestimmbar, seine Ost- und Westgrenze nicht näher festgelegt. Nachdem das Teilstück der Klägerin zu 2 an das des Klägers zu 1 und das des Klägers zu 3 an das der Klägerin zu 2 anschließen sollte, konnte sich bei Einhaltung der angegebenen Grundstücksgrößen (je etwa 600 qm) allein schon daraus auch eine Verschiebung

der Ost- und Westgrenzen ergeben. Darüber hinaus muß ein mit den vom Berufungsgericht festgestellten örtlichen Verhältnissen (starke Hangneigung der Grundstücke in Richtung Osten) vertrauter Betrachter berücksichtigen, daß der erklärte Vertragszweck, nämlich die Verschaffung von Bauplätzen, eine Verschiebung der Ostgrenze über die Wasserleitung hinaus, bedingen konnte, wenn sich nur so ein bebaubares Grundstück ergab. Es wäre auch mit Treu und Glauben unvereinbar, wollte der Beklagte auf einen Abstand der Ostgrenze von einem Meter zur Wasserleitung bestehen. Unstreitig geht sein Interesse nur dahin, daß seine Wasserleitung nicht auf fremden Grund verläuft. Dem haben die Kläger Rechnung getragen, indem sie sich "für den Fall des Obsiegens in diesem Prozeß und für den Fall der endgültigen Erteilung der Baugenehmigung" zu Gerichtsprotokoll in der Verhandlung vom 14. Oktober 1977 vor dem Oberlandesgericht bindend bereit erklärt haben, "die Wasserleitung auf eigene Kosten so zu verlegen, daß sie danach außerhalb ihrer Teilgrundstücke, aber am Rande der Grundstücksgrenze, verläuft." Nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist eine solche Verlegung ohne besondere Schwierigkeiten und ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Wasserleitung möglich.

2. Zutreffend bejaht das Berufungsgericht auch einen schuldrechtlichen Anspruch der Kläger auf Übereignung der streitigen Grundstücksteilflächen. Rechtsbedenkenfrei hält es die notariellen Verträge vom 27. April 1965 und vom 16. Mai 1966 für formwirksam (§ 313 BGB). Diese enthalten zwar keine hinreichend genaue Bezeichnung der zu übereignenden Teilflächen (vgl. Urteil des Senats vom

8. November 1968, V ZR 58/65 = NJW 1969, 131, 132). Die nähere Bestimmung der Vertragsleistung, d.h. hier die genaue Umgrenzung des den Vertragsgegenstand bildenden Geländes, kann aber auch bei beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäften einem der Vertragsschließenden (§ 315 BGB) überlassen werden (vgl. Senatsurteile vom 30. Juni 1967, V ZR 104/64 = BB 1967, 1394; vom 8. November 1968 aaO; vom 22. Juni 1973, V ZR 160/71 = WM 1973, 999; RGZ 165, 161, 163). Das ist hier geschehen (vgl. Ziff. 1).

Nach der - auch durch die Revision nicht angegriffenen - tatrichterlichen Würdigung durch das Berufungsgericht, ist die in den Übergabeverträgen vorgesehene aufschiebende Bedingung (Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb von 10 Jahren) durch die am 24. März 1975 erteilten Baugenehmigungen eingetreten.

II.

Das Berufungsgericht hält den Beklagten hinsichtlich der Teilstücke für verpflichtet, der Eigentumsumschreibung auf die Kläger zuzustimmen. Ein solches Urteil sei auch schon vor Vollzug der Grundstücksteilung im Grundbuch möglich, weil rechtsgeschäftlich auch die Auflassung habe wirksam erklärt werden können und demgemäß auch der Anspruch der Kläger gegen den Beklagten auf Zustimmung fällig sei.

Dem kann der Senat nicht beitreten. Eine Verurteilung zur Auflassung eines Teilgrundstücks und zur Erteilung einer entsprechenden Eintragungsbewilligung vor grundbuchlich vollzogener Teilung ist nicht möglich (BGHZ 37, 233, 242). An dieser Auffassung hat der Senat gegen kritische Stimmen in der Literatur (vgl. Eрман/Ronke, BGB 6. Aufl. § 925 Rdn. 6; Palandt, BGB 38. Aufl. § 925 Anm. 5 a bb; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 925 Rdn. 38) in weiteren Entscheidungen festgehalten (Urteile des erkennenden Senats vom 17. Oktober 1975, V ZR 45/74 = WM 1975, 1306; vom 11. November 1977, V ZR 235/74 = WM 1978, 192, 193). Der dagegen erhobene Einwand, daß die herrschende Meinung rechtsgeschäftlich eine Auflassung vor grundbuchlich vollzogener Teilung für zulässig halte (vgl. z.B. BayObLGZ 1962, 362, 371) und demgemäß für die nach § 894 ZPO fingierte Erklärung nichts anderes gelten könne, überzeugt nicht. Rechtsgeschäftlich läßt sich ein Anspruch auch vor seiner Fälligkeit erfüllen. Die zum Vollzug der Eintragung notwendige Bezeichnung des Grundstücks (vgl. § 28 Satz 1 GBO) kann unter Umständen nachgeholt werden (vgl. Horber, GBO 14. Aufl. § 20 Anm. 4 a m.w.N.; Meikel/Imhof/Riedel, GBO 6. Aufl. § 28 Rdn. 3 m.w.N.). Für eine Verurteilung zur Auflassung trifft das nicht zu. Ein noch nicht fälliger Anspruch (BGHZ aaO S. 242) kann nicht zugesprochen werden;

für die Nachholung der notwendigen Bezeichnung (§ 28 GBO) im Urteil fehlt eine Grundlage. Notwendig würde es somit zu Unzuträglichkeiten in der Vollstreckung kommen, weil die Identität des im Urteil bezeichneten Grundstücks mit der Katasterbezeichnung nicht festgestellt wäre (vgl. auch BGB-RGRK, 12. Aufl. § 925 Rdn. 25). § 28 GBO bestimmt so mittelbar auch den notwendigen Inhalt eines Richterspruchs, der zur Auflassung verurteilt (vgl. auch Horber aaO § 28 Anm. 2 A a).

Was für die Verurteilung zur Auflassung gilt, trifft auch auf eine Verurteilung auf der Grundlage des unselbständigen Hilfsanspruchs (vgl. BGHZ 49, 263, 267) nach § 888 Abs. 1 BGB zu. § 28 GBO gilt für Bewilligungen jeder Art, insbesondere auch die erforderlichen Zustimmungserklärungen (Horber aaO § 28 Anm. 2 A a; KG JW 37, 896). Der Senat legt jedoch unter den vorliegenden besonderen Umständen den Klageantrag dahin aus, daß er zugleich hilfsweise den weniger weitgehenden Antrag auf Feststellung einer künftigen Auflassungspflicht enthält. Das Interesse der Kläger an alsbaldiger Feststellung ist zu bejahen (§ 256 Abs. 1 ZPO). Dieser Antrag ist auch begründet (vgl. Ziff. I).

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 Abs. 2,
97 Abs. 1 ZPO.

Hill

Hagen

Richter am Bundes-
gerichtshof Linden
ist beurlaubt und
kann z.Zt. nicht
unterschreiben.

Hill

Vogt

Räfle