

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

Kann das Grundstück nicht gemäß § 28 GBO bezeichnet werden, so ist die Klage auf Bewilligung der Eintragung der Auflassung nur zulässig, wenn wenigstens ein Veränderungs nachweis vorliegt, auf den im Urteil Bezug genommen werden kann; daß die Teilfläche früher im Kataster als einheitliche Parzelle vermerkt war, reicht nicht aus (Fortführung von BGHZ 90, 323, 327 und Senatsurt. v. 21. Februar 1986, V ZR 246/84, WM 1986, 678, 679).

BGH, Urt. v. 24. April 1987 - V ZR 228/85 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

3

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 228/85

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
24. April 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Matthias P [REDACTED] und Gertrud P [REDACTED], V [REDACTED]-Straße 16,
K [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Stadt K [REDACTED], vertreten durch ihren Oberbürgermeister,
Rathaus, K [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

WIII

3

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. April 1987 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 18. September 1985 aufgehoben.

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

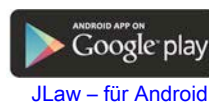
Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 15. Mai 1961 verkaufte die Klägerin den Beklagten zur Abrundung ihres Grundbesitzes zwei Grundstücke im Stadtzentrum von K[REDACTED]. In diesem Vertrag verpflichteten sich die Beklagten ihrerseits, der Klägerin das Eigentum an einem ihnen gehörenden, 380 qm großen, im Hintergelände ihres Grundbesitzes gelegenen Grundstück "... bei Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche ... gegen Verrechnung der dann von ihnen zu zahlenden Erschließungsbeiträge ..." zu übertragen. Im Anschluß an den inzwischen aufgestellten Bebauungsplan Nr. 16 und für den Bau eines



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



Parkhauses hat die Klägerin mit der Klage die Übereignung jenes Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 113 270,80 DM verlangt. Zugleich hat sie beantragt, die Beklagten zu verurteilen, vor einem Notar die Auflassung zu erklären sowie die Umschreibung zu bewilligen und zu beantragen. Das Grundstück sollte teilweise in die öffentliche Straßenfläche und mit dem Rest von 194 qm in das Parkhaus einbezogen werden, das von einer privaten Gesellschaft betrieben werden sollte. Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, auch dieses Parkhaus sei eine "öffentliche Verkehrsfläche" im Sinne des Vertrages vom 15. Mai 1961.

Am 24. August 1979 haben die Parteien vor dem Landgericht unter dem Vorbehalt des Widerrufs durch die Klägerin einen Prozeßvergleich geschlossen. Darin verpflichteten sich die Beklagten, das streitige Grundstück an die Klägerin zu übertragen. Zugleich erklärten die Parteien die Auflassung und bewilligten die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch (Nr. 2 a und b). Die Klägerin verpflichtete sich in § 5 des Vergleichs, dafür zu sorgen, daß in dem Parkhaus den Beklagten 13 Stellplätze in der Südostecke im Erdgeschoß zur Verfügung gestellt würden. Das Nutzungsrecht der Beklagten sollte durch Eintragung von Dienstbarkeiten gesichert werden, und zwar wie folgt:

- "a) Die Dienstbarkeit auf dem Parkhausgrundstück erhält den Rang nach dem Erbbau-recht,
- b) die Dienstbarkeit auf dem Erbbaurecht erhält den Rang nach den Belastungen zur Finanzierung des Bauvorhabens in Abteilung III."

Ihr Recht zum Widerruf des Vergleichs (Nr. 14) übte die Klägerin nicht aus. Die Firma B [REDACTED] P [REDACTED] GmbH & Co. KG - im folgenden Parkhausgesellschaft -, die das Parkhaus im Erbbaurecht betreiben sollte, genehmigte die sie betreffenden Erklärungen in dem Vergleich.

Aufgrund des Vergleichs wurde die Klägerin als Eigentümerin des umstrittenen Grundstücks (Flur 8 Nr. 1170/3, Grundbuch von K [REDACTED] Band [REDACTED], Blatt [REDACTED], in das Grundbuch eingetragen. Ein Teil dieses Grundstücks wurde dann in die insgesamt 1 183 qm große, auf den Namen der Klägerin eingetragene, Straßenparzelle Flur 8 Nr. 1170/9 (Grundbuch Blatt [REDACTED]) einbezogen. Die restlichen 194 qm veräußerte die Klägerin an die Parkhausgesellschaft (jetzt Flur 8 Nr. 1170/7 Grundbuch von K [REDACTED] Blatt [REDACTED]). An den für das Parkhaus insgesamt benötigten Grundstücken bestellten die Klägerin, die K [REDACTED] AG, die Kevag und die Parkhausgesellschaft als Eigentümer der letzteren ein Erbbaurecht. Das Parkhaus wurde errichtet.

Die Dienstbarkeit zur Sicherung der 13 Stellplätze wurde zu Lasten der aus dem ehemaligen Grundbesitz der Beklagten stammenden Parzelle Nr. 1170/7 (Grundbuch von K [REDACTED] Blatt [REDACTED]) mit dem Rang nach dem Erbbaurecht und zu Lasten des Erbbaurechts auf allen zum Parkhaus gehörenden Grundstücken (Grundbuch von K [REDACTED] Blatt [REDACTED]) mit dem Range nach einer Höchstbetragshypothek zugunsten der Klägerin über 3 716 000 DM eingetragen. Die 13 Stellplätze, die die Beklagten in dem Parkhaus nutzen, befinden sich überwiegend auf der Parzelle Nr. 1170/7.

Im Jahre 1983 haben die Beklagten den vorliegenden Rechtsstreit wieder aufgenommen und beantragt, die Klage abzuweisen. Sie haben die Meinung vertreten, der Vergleich sei nichtig, weil die für die Klägerin eingeräumte Widerrufsmöglichkeit eine unzulässige Auflassungsbedingung sei. Sie haben zudem die Anfechtung des Vergleichs erklärt mit der Behauptung, die Klägerin habe ihnen vorgetäuscht, sie wolle und werde alle für das Parkhaus erforderlichen Grundstücke zu Eigentum erwerben und dann auf einem einheitlichen Parkhausgrundstück ein Erbbaurecht bestellen; jedenfalls sei die Geschäftsgrundlage des Vergleichs entfallen, da eine einheitliche Parkhausparzelle im Eigentum der Klägerin nicht geschaffen worden sei. Im übrigen habe die Klägerin die Nr. 5 des Vergleichs nicht erfüllt. Gemäß Nr. 5 a müßten sämtliche Grundstücke des Parkhauses belastet werden. Dazu sei die Klägerin aber wegen der Weigerung der Kaufhof AG und der Kevag nicht mehr in der Lage.

Die Klägerin hat in erster Linie beantragt, festzustellen, daß das Verfahren durch den Vergleich vom 24. August 1979 beendet sei, hilfsweise, die Beklagten zu verurteilen, ihr das im Grundbuch von K [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragene Grundstück, Parzellenbezeichnung Flur 8 Nr. 1170/3 Zug um Zug gegen Zahlung von 113 270,80 DM zu übereignen.

Das Landgericht hat die Beendigung des Rechtsstreits festgestellt.

Auf die Berufung der Beklagten hat die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen, hilfsweise das im Grundbuch von K [REDACTED] (zuletzt) in Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragene Grundstück mit der (alten) Parzellenbezeichnung Flur 8 Nr. 1170/3 an die Klägerin aufzulassen und die Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen; ferner hat sie ganz hilfsweise einen weiteren - hier nicht interessierenden - Antrag gestellt.

Das Oberlandesgericht hat die Beendigung des Rechtsstreits durch den Vergleich vom 24. August 1979 verneint und die Beklagten verurteilt, das Grundstück, das früher im Grundbuch von K [REDACTED] Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] mit der Parzellenbezeichnung Flur 8 Nr. 1170/3 eingetragen war und jetzt teilweise zur Parzelle Nr. 1170/9 (Grundbuch Blatt [REDACTED]) gehört und im restlichen Teil die Parzelle Nr. 1170/7 (Grundbuch Blatt [REDACTED]) bildet, an die Klägerin aufzulassen und die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen.

Mit der Revision treten die Beklagten dem Klagebegehren weiterhin entgegen. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Anspruch auf Auflassung

1. Das Berufungsgericht sieht die im Prozeßvergleich erklärte Auflassung wegen des der Klägerin vorbehaltenen Widerrufsrechts gemäß § 925 Abs. 2 BGB als nichtig an. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden; denn der Vorbe-

halt, einen Vergleich bis zum Ablauf einer bestimmten Frist zu widerrufen, stellt im Regelfall eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vergleichs dar (BGHZ 88, 364, 367 m.w.N.).

Das Berufungsgericht hält den verpflichtenden Teil des Vergleichs dennoch für wirksam; es nimmt an, die Parteien hätten diese Vereinbarungen, welche die Frage einer Pflicht zur Grundstücksübereignung und damit den eigentlichen Streitstoff klären sollten, auch dann getroffen, wenn sie die Nichtigkeit der Auflassungserklärungen erkannt hätten (§ 139 BGB). Auch dies läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Insbesondere ist anerkannt, daß § 139 BGB bei der materiell-rechtlichen Prüfung der Wirksamkeit eines Prozeßvergleichs Anwendung finden kann (vgl. BGH Urt. v. 5. Juli 1967, VIII ZR 66/65, Urteilsabdruck S. 14 f - unveröffentlicht - unter Hinweis auf BGH Urt. v. 26. Februar 1964, VIII ZR 149/62, LM MSchG § 49 Nr. 1; Wieczorek/Schütze, ZPO 2. Aufl. § 794 Anm. C IV a 5; vgl. auch Stein/Jonas/Münzberg, ZPO 20. Aufl. § 794 Rdn. 56 Fn. 200).

Ob das Revisionsgericht einen Prozeßvergleich darüber hinaus in vollem Umfang selbst auslegen kann (vgl. dazu Senatsurt. v. 19. März 1976, V ZR 146/74, WM 1976, 791, 792 m.w.N.) kann dahingestellt bleiben; denn auch der Senat würde den Vergleich vom 24. August 1979 im gleichen Sinne wie das Berufungsgericht auslegen. Auch von der Revision wird diese Auslegung nicht angegriffen.

2. Unschädlich ist, daß das Berufungsgericht nicht erörtert hat, ob die Klage auf Auflassung eines im Rechtssinne

nicht mehr bestehenden Grundstücks gerichtet werden konnte; denn hiergegen bestehen keine durchgreifenden Bedenken.

In seiner früheren Rechtsprechung hat der Senat allerdings den Standpunkt vertreten, daß zur Auflassung erst verurteilt werden könne, wenn der geschuldete Teil eines Grundstücks von diesem abgetrennt und als selbständiges Grundstück eingetragen sei (BGHZ 37, 233, 242; BGH Urt. v. 11. November 1977, V ZR 235/74, WM 1978, 192; Urt. v. 27. April 1979, V ZR 218/77, WM 1979, 861; Urt. v. 10. Juli 1981, V ZR 79/80, NJW 1981, 2687 = WM 1981, 1081); die Frage, ob eine rechtsgeschäftliche Auflassung an geringere Voraussetzungen gebunden ist, hat er offengelassen. In seinem Urteil vom 16. März 1984 (BGHZ 90, 323, 325 ff) ist der Senat hiervon jedoch abgerückt. In Übereinstimmung mit der einhelligen Meinung in Rechtsprechung und Literatur vertritt er nunmehr die Auffassung, daß auch eine noch nicht abgeschriebene Teilfläche rechtsgeschäftlich wirksam aufgelassen werden kann, wenn sie dabei hinreichend bestimmt wird. Unter der Voraussetzung, daß die Teilfläche zweifelsfrei bestimmt und festgelegt ist, hält er auch eine Verurteilung zur Auflassung für möglich (BGH aaO; vgl. auch schon BGH Urt. v. 2. Dezember 1981, IVa ZR 252/80, WM 1982, 211, 213).

Bedenken gegen eine ausreichende Bestimmtheit der aufzulassenden Teilfläche bestehen hier nicht. Die Klägerin verlangt die Auflassung eines ehemals selbständigen Grundstücks (Grundbuch Blatt [REDACTED], Parzelle Flur 8 Nr. 1170/3). Mit der alten Grundbuchbezeichnung nimmt sie zugleich Bezug auf die katastermäßige Vermessung der alten Parzelle. Damit

ist die aufzulassende Fläche zweifelsfrei bestimmt (vgl. KEHE/Ertl, Grundbuchrecht 3. Aufl. § 20 Rdn. 109).

3. Auch die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht einen Fortfall der Geschäftsgrundlage nach Abschluß des Vergleichs verneint, halten revisionsrechtlicher Überprüfung stand.

Nach der Auslegung des Berufungsgerichts enthält der Text des Vergleichs keine Verpflichtung der Klägerin, ein einheitliches Parkhausgrundstück in ihrem Eigentum zu bilden und das von den Beklagten übernommene Grundstück nicht weiterzuveräußern. Das Gericht hebt hervor, auch die Beklagten seien noch in ihrem Schriftsatz vom 19. Juni 1979 davon ausgegangen, "daß der K[REDACTED] Grundstückseigentümer des Parkhausgrundstückes bleibt" und daß die Klägerin beabsichtige, "den Grundstücksteil der Beklagten" weiter zu übertragen. Die Beweisaufnahme habe nicht die Behauptung der Beklagten bestätigt, die Klägerin habe am 24. August 1979 die Bildung einer einzigen, umfassenden Parkhausparzelle zugesagt, an der deshalb gemäß Nr. 5 a des Vergleichs eine - ebenfalls umfassende - Grunddienstbarkeit bestellt werden müsse. Es spreche vieles dafür, daß zwar die Bildung einer einheitlichen Parkhausparzelle als Möglichkeit offengeblieben sei, daß sie aber nicht die Voraussetzung des Vergleichs gewesen sei, sondern daß die Klägerin es deutlich abgelehnt habe, sich hinsichtlich derjenigen Grundstücke zu verpflichten, die damals noch im Eigentum Dritter gestanden hätten.

Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht damit nicht in unzulässiger Weise Fragen des Ver-

tragsinhalts mit solchen der Geschäftsgrundlage verquickt. Geschäftsgrundlage eines Vertrages sind die nicht zum Vertragsinhalt erhobenen, bei Vertragsschluß zutage getretenen gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsparteien oder die dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, auf denen sich der Geschäftswille der Parteien aufbaut (st. Rspr., vgl. etwa BGHZ 25, 390, 392; 74, 370, 372 f; Senatsurt. v. 14. Juli 1982, V ZR 113/81, WM 1982, 1076). Die Feststellung des Parteiwillens ist danach eine - negative - Voraussetzung für die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (Senatsurt. v. 14. Juli 1953, V ZR 72/52, NJW 1953, 1585; BGB-RGRK/Alff 12. Aufl. § 242 Rdn. 57). Deshalb ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht zunächst auf die Frage des Vertragsinhalts eingegangen ist und sich danach mit den darüber hinausgehenden, dem Vertrag zugrundeliegenden Vorstellungen der Parteien befaßt hat. Dabei hat es deutlich zum Ausdruck gebracht, es sei zumindest nicht festzustellen, daß die Klägerin die Bildung einer einheitlichen Parkhausparzelle - und deren Belastung mit einer Stellplatz-Grunddienstbarkeit - als Voraussetzung des Vergleichs erkennbar hingenommen habe. Damit ist ein Fortfall der Geschäftsgrundlage rechtsfehlerfrei verneint.

4. Das Berufungsgericht verneint ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten mit der Begründung, die Klägerin habe Nr. 5 a des Vergleichs erfüllt. Die hiergegen gerichtete Revisionsrüge ist begründet.

Nach Nr. 5 a des Vergleichs sollte das Recht der Beklagten zur Nutzung von 13 Stellplätzen durch eine Grunddienstbarkeit im Range nach dem Erbbaurecht auf "dem Parkhausgrundstück" abgesichert werden. Das Berufungsgericht versteht hierunter nicht etwa ein zu bildendes einheitliches Parkhausgrundstück, sondern nur denjenigen Teil des von den Beklagten zu überlassenden Grundstücks, der nicht in die geplante Straßenfläche fiel (Parzelle 1170/7). Dabei legt es Gewicht auf den Umstand, daß die Interessen der Beklagten unabhängig davon gewahrt würden, wer schließlich Eigentümer des insgesamt für das Parkhaus benötigten Geländes werde oder bleibe: Den Beklagten sei es um die Sicherung von 13 Stellplätzen gegangen; dazu habe die in das Parkhaus fallende Fläche ihres Grundstücks genügt. Dabei übergeht das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt, den - im Urteilstatbestand festgehaltenen (§ 314 ZPO) - unstreitigen Sachvortrag, daß sich die Stellplätze der Klägerin nur "überwiegend" auf der - mit der Dienstbarkeit belasteten - Parzelle Nr. 1170/7 befinden. Das Berufungsurteil würdigt daher den Prozeßstoff nur unvollständig und kann deshalb mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden. Da das Revisionsgericht den Widerspruch in den tatsächlichen Feststellungen nicht von sich aus aufklären kann, ist ihm eine eigene Auslegung des Prozeßvergleichs schon deswegen nicht möglich.

Schon aus diesem Grunde ist das angefochtene Urteil insoweit aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

5. Was die Parzelle Nr. 1170/7 angeht, so wird das Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung auch zu prüfen haben, ob es die Frage eines gutgläubigen Erwerbs durch die Parkhausgesellschaft weiterhin offenlassen kann. Auf dem Boden der Unterstellung eines solchen Rechtsübergangs könnten die Beklagten im Falle ihrer Verurteilung die Auflassung nur als Nichtberechtigte erklären. Dafür, daß etwa eine Genehmigung durch die Parkhausgesellschaft zu erwarten sein könnte, ist bisher nichts vorgetragen. Ein Rechtsschutzinteresse an der beantragten Verurteilung wäre daher nach dem bisherigen Streitstand nicht ohne weiteres ersichtlich.

II. Anspruch auf Eintragungsbewilligung

1. Dieser Antrag ist hier unzulässig.

Nach § 28 GBO ist in der Eintragungsbewilligung das Grundstück übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweis auf das Grundbuchblatt zu bezeichnen. Gesichert werden soll damit die Eintragung bei dem richtigen Grundstück (BGHZ 90, 323, 327). § 28 GBO ist zwar nur eine Ordnungsvorschrift, bestimmt aber zugleich den Inhalt eines nach § 894 ZPO zu vollstreckenden Urteils, weil dieses nach Eintritt der Rechtskraft die Erklärung der Beklagten ersetzt (Senatsurt. v. 21. Februar 1986, V ZR 246/84, WM 1986, 678, 679; vgl. auch BGH Urt. v. 2. Februar 1981, IVa ZR 252/80, NJW 1982, 441, 443). Ist eine Bezeichnung nach Maßgabe des § 28 GBO nicht möglich, so ist eine Klage auf Abgabe einer Eintragungsbewilligung mangels Rechtsschutzinteresses grundsätzlich unzulässig, solange nicht wenigstens ein vom

Schuldner genehmigter Veränderungsnachweis vorliegt, auf den Bezug genommen werden kann; denn das Grundbuchamt dürfte sonst den jeweiligen Kläger trotz obsiegenden Urteils nicht als Eigentümer eintragen (Senatsurteile v. 18. April 1986, V ZR 32/85, WM 1986, 1155, 1156 und v. 21. Februar 1986 aaO; vgl. auch BGHZ 90, 323, 327 f). Der Veränderungsnachweis hingegen bildet die Grundlage der Grundstücksabschreibung (§ 2 Abs. 3 GBO) und ermöglicht es, durch entsprechende Bezugnahme, das noch nicht abgeschriebene Grundstück übereinstimmend mit dem (künftigen) Inhalt des Grundbuchs festzulegen, weil das Grundbuchamt bei der Abschreibung die Angaben im Veränderungsnachweis übernimmt. Auch in solchen Fällen wird daher dem Zweck des § 28 GBO genügt, die Eintragung bei dem richtigen Grundstück zu sichern (Senatsurt. v. 21. Februar 1986 aaO).

Darin unterscheidet sich der vorliegende Fall im entscheidenden Punkt. Die beim Vorliegen eines Veränderungsnachweises gegebene Sicherheit, daß sich die durch Urteil ersetzte Erklärung der Beklagten auf die als selbständiges Grundstück abzuschreibende Teilfläche bezieht, ist hier nicht gegeben, denn die Parzelle Flur 8 Nr. 1170/3 existiert nicht mehr.

Der Klageantrag kann auch nicht dahin ausgelegt werden, daß er sich - sei es im Wege der Leistungsklage, sei es im Wege der Feststellungsklage - wenigstens auf die jetzt bestehende Parzelle Nr. 1170/7 bezieht. Ein rechtliches Interesse der Klägerin hieran wäre nicht ersichtlich. Gemäß § 19 GBO erfolgt eine Eintragung nur, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird; der Berechtigte

muß durch seine Eintragung im Grundbuch formell legitimiert sein. Das ist bei den Beklagten nicht der Fall, denn inzwischen sind sie nicht mehr als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Ihre Eintragungsbewilligung wäre daher für die Klägerin wertlos.

Die Klägerin wird bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung Gelegenheit haben, einen sachgerechten Antrag zu stellen.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang