

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 235/74

URTEIL

Verkündet am

11. November 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt D [REDACTED], vertreten durch den Oberstadt-
direktor,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Ingenieur Hans R [REDACTED] H [REDACTED] weg [REDACTED]
H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 18. September 1974 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Kaufvertrag vom 11. März 1964 verkaufte die Klägerin dem Beklagten aus ihrem Grundbesitz an der A [REDACTED] Straße in D [REDACTED] (Grundbuch Blatt [REDACTED], Flur [REDACTED]) das Flurstück 161 (5 004 qm) und Trennstücke aus den Flurstücken 151, 157, 160 (insgesamt ca. 6 240 qm). In § 4 verpflichtete sich der Beklagte, auf der gekauften Fläche ein näher bestimmtes Betriebsgebäude innerhalb bestimmter Fristen abschnittsweise zu errichten. Er räumte der Klägerin unter bestimmten Voraussetzungen, unter anderem für den Fall, daß er nicht ver-

- 3 -

tragsgemäß das Gebäude errichte, ein dingliches Wiederkaufsrecht ein. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts für das gesamte Grundstück sollte nach Errichtung der in § 4 erwähnten Baulichkeiten nicht mehr möglich sein. Weiter wurde ein Wiederkaufsrecht insoweit eingeräumt, als Teile der verkauften Grundfläche für Straßen gebraucht werden sollten, und zwar unabhängig von der Erfüllung der Bauverpflichtung.

Nach entsprechender Auflassung wurde der Beklagte als Eigentümer des Flurstücks 161 und der - neugebildeten - Flurstücke 151/1 (2 903 qm), 157/6 (142 qm) und 160/2 (2 616 qm) eingetragen. Auf dem Flurstück 161 errichtete der Beklagte im Rahmen des ersten Bauabschnitts ein Gebäude zur Herstellung von Filteranlagen.

Die Klägerin hält die Voraussetzungen für die Ausübung des vertraglichen Wiederkaufsrechts hinsichtlich der Grundflächen, die zwischenzeitlich nicht planmäßig bebaut worden sind, für gegeben. Sie hat am 27. Oktober 1972 dem Beklagten geschrieben:

"Hierdurch übt die Stadt D [REDACTED] das Wiederkaufsrecht über folgende Teile Ihres Betriebsgrundstücks an der A [REDACTED] Straße in D [REDACTED] aus:

Flurstück	151/1	2 903 qm
"	157/6	142 qm
"	160/2	2 616 qm
"	161/2	222 qm
und aus	" 161/1	ca. 1 100 qm

.....
Der Umfang der zurückzuübereignenden Fläche ergibt sich aus dem anliegenden Planausschnitt."



Die Klägerin hat beantragt - hilfsweise Zug um Zug gegen Zahlung von 50 005,50 DM -, den Beklagten zu verurteilen, die genannten Flurstücke 151/1, 157/6, 160/2 und 161/2 an sie aufzulassen und die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Seines Erachtens liegen die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht vor; zum einen fehle die vertraglich notwendige Aufforderung, den Bauverpflichtungen nachzukommen; abgesehen davon habe es die Klägerin zu vertreten, daß das weitere Kaufgrundstück zwischenzeitlich nicht weiter planmäßig bebaut worden sei.

Das Landgericht hat dem Hilfsantrag stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin die Klaganträge weiter; der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Abgesehen von der Frage, ob die Klägerin den Beklagten vor der Ausübung des Wiederkaufsrechts entsprechend den vertraglichen Bestimmungen zu seinen Bauleistungen aufgefordert hat und ob Umstände vorliegen, die die Ausübung des Wiederkaufsrechts nach § 242 BGB

ausschließen, haben die Parteien vor allem darum gestritten, ob die im Vertrag weiter bestimmten Voraussetzungen des Wiederkaufsrechts eingetreten sind und ob die Klägerin für den Fall, daß der Beklagte seinen Bebauungsverpflichtungen nicht rechtzeitig nachgekommen ist, nur zum Wiederkauf des gesamten Kaufgrundstücks oder (auch) beschränkt auf bestimmte Teile berechtigt ist.

2. Das Berufungsgericht läßt diese Fragen dahingestellt und unterstellt in der Hauptbegründung, daß die Klägerin das vertragliche Wiederkaufsrecht durch das Schreiben vom 27. Oktober 1972 wirksam ausgeübt hat; es unterstellt dabei insbesondere auch, daß dieses Recht unter Beschränkung auf Teile des Kaufgrundstücks ausgeübt werden durfte. In diesem Fall, führt das Berufungsgericht aus, sei der Beklagte verpflichtet, der Klägerin das Eigentum an allen in dem Schreiben genannten Flurstücken - Grundstücksteilen - zu verschaffen. Auf eine teilweise Erfüllung der danach entstandenen Verpflichtungen des Beklagten könne sich die Klägerin nicht beschränken. Da der Beklagte zur Übereignung "eines Grundstücks" verpflichtet sei, könne die Klägerin als Gläubigerin die Übereignung von Teilen des Grundstücks gegen den Willen des Schuldners nur dann verlangen, wenn das Grundstück teilbar sei. Diese Voraussetzung läge aber nur vor, wenn das Grundstück ohne Verminderung des Werts sich in gleichartige Teile zerlegen lasse. Dies sei bei Grundstücken nur selten der Fall; daß hier ausnahmsweise eine Teilung möglich sei, könne dem Sachvortrag nicht entnommen werden.

3. Diese Begründung der Klagabweisung hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

a) Allerdings kann der auf Auflassung gerichtete Leistungsantrag zur Zeit deshalb keinen Erfolg haben, weil die Flurstücke, deren Übereignung die Klägerin verlangt, keine Grundstücke im Sinn der Vorschriften der Grundbuchordnung, sondern nur Teile eines Grundstücks sind, zu dem auch die Parzelle 161/1 gehört. Zur Auflassung kann jedoch erst verurteilt werden, wenn der geschuldete Teil eines Grundstücks von diesem abgetrennt und als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen ist (BGHZ 37, 233, 242). Die Klage auf Leistung wäre hiernach, wenn sie sich im übrigen als begründet herausstellte, jedenfalls zur Zeit unbegründet. Der Senat legt jedoch unter den vorliegenden besonderen Umständen den Klagantrag im Einklang mit der Erklärung des Prozeßbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung dahin aus, daß er zugleich hilfsweise den weniger weitgehenden Antrag auf Feststellung einer künftigen Auflassungspflicht enthält. Das Interesse der Klägerin an der alsbaldigen Feststellung ist zu bejahen.

b) Die Klägerin ist entgegen der Meinung des Berufungsgerichts nicht gehindert, einen im Weg der Feststellungsklage geltend gemachten Anspruch auf Übereignung einer bestimmten Grundstücksfläche auf bestimmte abgegrenzte Flurstücke zu beschränken und, wie hier, von der klagweisen Geltendmachung eines umfassenderen Anspruchs auf eine zusätzliche Teilfläche eines anderen Flurstücks abzusehen. Irgendwelche Umstände, daß unter

Berücksichtigung besonderer Interessen des Schuldners hier die Gläubigerin nach Treu und Glauben an einer Beschränkung auf eine Teilforderung gehindert wäre, sind nicht ersichtlich (vgl. Erman/Sirp, BGB 6. Aufl. § 266 Rdn. 8). Der vom Berufungsgericht angezogene Fall der Teilung eines einer Gemeinschaft zustehenden Grundstücks in Natur (§ 752 BGB) berührt die vorliegende Frage nicht.

Dies gilt insbesondere, wie die Revision zutreffend für die vorliegende Fallgestaltung hervorhebt, wenn der Schuldner sich nicht gegen die Geltendmachung eines Teils eines möglicherweise begründeten, weitergehenden Anspruchs (Übereignung auch eines bestimmten Teils des Flurstücks 161/1) wendet, sondern geltend macht, daß der eingeklagte Anspruch gar nicht entstanden sei. Die Revision weist mit Recht darauf hin, daß eine solche Einschränkung des Klagantrags nicht dazu führen kann, daß die Klage im Hinblick auf eine eventuelle Wertminderung eines (noch) nicht herausverlangten Grundstücksteils insgesamt abzuweisen wäre.

Die Interessen des auf eine Teilleistung verklagten Schuldners sind für den Fall, daß er am Restgegenstand nicht interessiert ist und diesen für den Fall der Verurteilung abgeben möchte, durch die Möglichkeit einer Eventualwiderklage gewahrt. Die Hauptbegründung kann so nach die Abweisung der Klage nicht tragen.

II.

Aber auch die Hilfsbegründung, die ebenfalls von den oben wiedergegebenen Unterstellungen ausgeht, hält einer Überprüfung nicht stand.

Das Berufungsgericht hält die Ausübung des Wiederkaufsrechts im Schreiben vom 27. Oktober 1972 wegen Unbestimmtheit für unwirksam, weil sich aus diesem Schreiben - auch in Verbindung mit anderen Umständen, wie insbesondere der "anliegenden Planskizze" - nicht ersehen lasse, für welchen Teil des Flurstücks 161/1 das Wiederkaufsrecht ausgeübt werde.

Richtig ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts insofern, als die Erklärung als einseitige Willenserklärung dem Empfänger erkennbar machen muß, welche Teile des Kaufgegenstands vom Wiederkaufsrecht erfaßt sein sollen. Diese Voraussetzung ist hinsichtlich der Flurstücke, deren Übereignung die Klägerin begehrt, gegeben. Die Frage ist nur, ob der Wirksamkeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts entgegensteht, daß - was hier unterstellt sein mag - ein nicht eingeklagter, in der Erklärung der Klägerin vom 27. Oktober 1972 aber ebenfalls vom Wiederkaufsrecht erfaßter Teil eines Flurstücks (161/1) nicht hinreichend genau bezeichnet war. Der Senat verneint diese Frage für den vorliegenden Fall. Sie wäre nur anders zu beantworten, wenn dem Erklärungsempfänger zweifelhaft geblieben wäre, ob der Wiederkäufer bei Kenntnis der Unwirksamkeit der Wiederkaufsrechtsausübung hinsichtlich jenes Flurstücksteils jedenfalls das Wiederkaufsrecht im

übrigen, nämlich hinsichtlich der bestimmt bezeichneten Flurstücke, ausüben will. Dafür ist hier nichts vorgetragen. Der Beklagte hat im Gegenteil, wie die Revision zutreffend hervorhebt, eine für ihn in dieser Richtung bestehende Ungewißheit gar nicht geltend gemacht. Etwas anderes könnte auch gelten, wenn die durch die mangelhafte Bezeichnung des Flurstücksteils geschaffene Ungewißheit es für den Erklärungsempfänger unzumutbar machte, das Wiederkaufsrecht hinsichtlich der bestimmt bezeichneten Flurstücke als wirksam ausgeübt gelten zu lassen. Dafür sind hier keine Umstände ersichtlich.

III.

Da die Haupt- und Hilfsbegründung die Abweisung jedenfalls eines Feststellungsantrags nicht rechtfertigt, ist das angefochtene Urteil aufzuheben.

Der Erfolg der Klage hängt somit davon ab, ob die im Kaufvertrag vom 11. März 1964 festgelegten Voraussetzungen im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts am 27. Oktober 1972 vorgelegen haben, wie die Klägerin behauptet, insbesondere ob das Wiederkaufsrecht auf einen Teil der Kaufgrundstücksfläche, nämlich die im Schreiben vom 27. Oktober 1972 bestimmt bezeichneten Flurstücke, beschränkt ausgeübt werden durfte. Diese Frage kann nur durch Auslegung der Bestimmungen über das Wiederkaufsrecht im Kaufvertrag unter Berücksichtigung der Umstände, die die

Parteien unter dem Blickwinkel des § 242 BGB vorge-
tragen haben, entschieden werden. Zur Prüfung dieser
Voraussetzungen ist die Sache an das Berufungsgericht
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzu-
verweisen.

Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung
über die Kosten der Revision zu übertragen, da diese
vom Ausgang des Rechtsstreits abhängig ist.

Hill

Hagen

Offterdinger

Vogt

Dr. Eckstein