

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 25/75

URTEIL

Verkündet am
3. November 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Brennereibesitzers Hermann Josef S [REDACTED]-N [REDACTED],
D [REDACTED] über D [REDACTED],
2. Frau Hildegard G [REDACTED]-L [REDACTED]-H [REDACTED] geb. S [REDACTED]-N [REDACTED],
Haus M [REDACTED], T [REDACTED]-K [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die N [REDACTED] H [REDACTED] NRW, G [REDACTED] W [REDACTED] - und S [REDACTED] -
gesellschaft mbH, V [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED], vertreten
durch die Geschäftsführer Kurt J [REDACTED], Friedrich R [REDACTED]
und Volker S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 3. November 1978
durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter
Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und
Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Hamm vom 10. Oktober 1974 aufge-
hoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil
der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bochum
vom 29. Januar 1971 wird mit der Maßgabe
zurückgewiesen, daß auch der in zweiter
Instanz gestellte Hilfsantrag abgewiesen
wird.

Die Kosten der Berufungs- und Revisions-
instanzen fallen der Klägerin zur Last.

Von Rechts wegen

JP

- 3 -

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 3. September 1955 ist der Klägerin an den im Grundbuch von R [REDACTED] Stadt Band [REDACTED] Bl. [REDACTED] eingetragenen Parzellen Nr. 1788 - 1790 ein Erbbaurecht bestellt worden. Eigentümer waren damals Frau K [REDACTED] zu 7/8 Anteilen und die noch minderjährigen Beklagten in ungeteilter Erbengemeinschaft zu 1/8 Anteil. Der Beklagte zu 1 ist am 8. April 1943, die Beklagte zu 2 am 6. Oktober 1940 geboren. Nach Eintragung des Erbbaurechts wurden die Grundstücke geteilt und fortgeschrieben. Im Jahre 1966 setzten sich die Beklagten auseinander. Gleichzeitig übertrug Frau K [REDACTED] ihre Anteile auf die Beklagten. Das Erbbaurecht lastet nunmehr auf den im Grundbuch von R [REDACTED] Stadt Nr. [REDACTED] eingetragenen Flurstücken 3540 - 3548 des Beklagten zu 1 und den im Grundbuch von R [REDACTED] Stadt Nr. [REDACTED] eingetragenen Flurstücken 2091 und 3519 - 3539 der Beklagten zu 2.

In dem Vertrag vom 3. September 1955, der auf seiten der Beklagten durch deren damaligen Vormund 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.

...



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

[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

§ 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. Nach Weigerung der Beklagten, der Aufteilung und Veräußerung zuzustimmen, leitete die Klägerin ein Verfahren nach § 7 Abs. 3 ErbbauVO ein.

Nach Aussetzung dieses Verfahrens hat die Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit die Feststellung begehrt, daß die Teilungserklärung vom 29. Februar 1968 zu ihrer Wirksamkeit keiner Zustimmung der Beklagten bedürfe. Sie hat in zweiter Instanz hilfsweise die Verurteilung der Beklagten dahin beantragt, der Teilung des Erbbaurechts in 24 Einzelerbbaurechte zuzustimmen.

Die Klägerin hält die Beklagten zur Zustimmung für verpflichtet, weil bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrags 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.

Das Berufungsgericht hat den Haupt- und den Hilfsantrag für unbegründet erachtet. Der erkennende Senat hat durch Urteil vom 21. Dezember 1973 - V ZR 102/71 (LM BGB ErbbauVO § 26 Nr. 1) die Abweisung des Hauptantrags bestätigt, die Abweisung des Hilfsantrags jedoch aufgehoben und die Sache insoweit zurückverwiesen. Aufgehoben wurde das erste Berufungsurteil, weil die beiden gleichlautenden Schreiben der Klägerin vom 24. September 1956 an die frühere Miteigentümerin K[REDACTED] und den damaligen Vormund R[REDACTED] nicht unter dem Gesichtspunkt geprüft worden sind, ob die jetzige Weigerung der Beklagten mit Rücksicht auf ihr früheres Verhalten rechtsmißbräuchlich sei. In den beiden Schreiben wandte sich die Klägerin an Frau K[REDACTED] und R[REDACTED] und bat um Genehmigung der Belastung des Grundstücks mit Hypotheken in Höhe von insgesamt 929 360 DM. In dem Schreiben heißt u.a.:

"Betr.: Block-Nr. 717 - Bauvorhaben R[REDACTED]
VIII; 36 EH. mit Einliegerwohnungen

.....

Gemäß § 8 des mit Ihnen abgeschlossenen Erbbauvertrages bedarf es der Zustimmung des Grundstückseigentümers, wenn das Erbbaurecht mit Hypotheken bzw. Grundschulden belastet werden soll. Auf den in Erbbau erworbenen Grundstücken sollen 24 Eigenheime mit Einliegerwohnungen errichtet werden.

Wir erbitten Ihre Zustimmung zu der nachstehenden Belastung des Erbbaurechts:

Frau K[REDACTED] und der Vormund R[REDACTED] erteilten die erbetene Zustimmung durch notariell beglaubigte Erklärung vom 5. bzw. 24. Oktober 1956. Die Zustimmung des Vormunds wurde durch Beschluß des Vormundschaftsgerichts Dülmen vom 10. November 1956 genehmigt.

Das Berufungsgericht hat nunmehr die Beklagten dahin verurteilt, der Teilung des Gesamterbbaurechts in 24 Einzelerbbaurechte entsprechend der Teilungserklärung vom 29. Februar 1968 zuzustimmen.

Die Beklagten erstreben mit der Revision die Abweisung auch des Hilfsantrags. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Unter Ablehnung einer Verpflichtung der Beklagten aus § 3 oder § 8 des Erbbaurechtsvertrages kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, die Klägerin habe im Hinblick auf das Verhalten des Vormunds R[REDACTED] und der Frau K[REDACTED] nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, daß die Eigentümer mit der Bebauung des Grundstücks mit Eigenheimen einverstanden seien und der Teilung des Erbbaurechts entsprechend der geplanten Bebauung mit Einzelhäusern zustimmen würden. Nach Schaffung eines solchen Vertrauenstatbestandes in einer den Beklagten zurechenbaren Weise sei ihre Weigerung, der Teilungserklärung vom 29. Februar 1968 zuzustimmen, rechtsmißbräuchlich. Das

Berufungsgericht stützt sich dabei vor allem auf den Inhalt der beiden Schreiben vom 24. September 1956, aus denen eindeutig ersichtlich sei, daß die Klägerin 24 Eigenheime mit Einliegerwohnungen habe bauen wollen; ebenso eindeutig sei, daß es sich bei einem Eigenheim um ein Wohngrundstück handle, das nicht mehr als zwei Wohnungen habe und zum Bewohnen durch den Eigentümer und seine Angehörigen bestimmt sei. Hinzu kommt, daß der Vormund und Frau Kaloff in den Jahren 1956 und 1958 die mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke entsprechend den Bauplänen der Klägerin und der hernach erfolgten Bebauung haben teilen und fortschreiben lassen. Die Klägerin habe diese Maßnahme als Bestätigung dafür ansehen dürfen, daß die Eigentümer mit der Teilung des Erbbaurechts einverstanden seien, weil diese Teilung Voraussetzung für die Teilung des Erbbaurechts und für die Übertragung der Teilerbbaurechte auf die Siedler sei. Schließlich hätten der Vormund und Frau K. nach Errichtung der Häuser nicht gegen die erfolgte Bebauung mit Eigenheimen protestiert; sie hätten vielmehr 1960 noch eine weitere Belastungsgenehmigung für eine Hypothek erteilt.

2. Die Angriffe der Revision sind unbegründet, soweit sie sich gegen die Würdigung der Erklärungen und des gesamten Verhaltens der früheren Eigentümerin K. und des Vormunds R. gegenüber der Klägerin richten. Der Revision ist einzuräumen, daß die Klägerin Anlaß gehabt hat, über die Frage der Teilung des Erbbaurechts, wie sie entsprechend dem Bebauungsplan und ihrer Planung (Schaffung von Eigenheimen) sachgemäß erschien, klare Rechtsverhältnisse herbeizuführen. Sie hat 1956 und noch 1960 die Genehmigung für die Belastung des bestellten Erbbaurechts eingeholt.

Dies schließt jedoch nicht aus, daß die Eigentümer ihrerseits insgesamt ein Verhalten an den Tag gelegt haben, zu dem sie sich nicht in einer im Rechtsverkehr unerträglichen Weise in Widerspruch setzen dürfen. Das Berufungsgericht hat hierbei nicht allein die widerspruchslose Hinnahme der Erklärungen der Klägerin im Schreiben vom 24. September 1956 gewürdigt, sondern auch weitere Umstände herangezogen. Entgegen der Meinung der Revision ist nicht entscheidend, ob der Vormund R. die rechtlichen Folgen insgesamt überschaut hat, sondern wie die Klägerin die Erklärungen und das Verhalten der Eigentümer und ihres Vormunds insgesamt auffassen mußte.

II.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht bei seiner weiteren Prüfung davon aus, daß die Teilung des Erbbaurechts nach § 26 ErbbauVO der Zustimmung der Grundstückseigentümer bedarf und diese dem Erbbauberechtigten oder dem Grundbuchamt gegenüber zu erklärende Zustimmung eine Verfügung über das Grundstück im Sinn des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB ist. Eine Verfügung ist sie deshalb, weil die bei der Aufteilung eines Erbbaurechts sich notwendig ergebende Beschränkung der entstehenden Teilrechte auf einer realen Teil der Grundfläche jeweils die Aufhebung des bisherigen Erbbaurechts bezüglich jedes einzelnen, mit einem neuen Erbbaurecht belasteten Grundstücks insoweit zur Folge hat, als die übrigen Teilstücke mit neuen Erbbau-rechten belastet sind. Die Teilung hat auch Einfluß auf den aus dem Eigentum fließenden dinglichen Erbbauzinsanspruch. Auch Verfügungen dieser Art fallen unter den Schutzzweck des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB, schon weil die

Teilung, wie auch hier vorgesehen, die Grundlage für die Übertragung der entstehenden Teilerbbaurechte ist, die die Rechtsstellung des Grundstückseigentümers weiter dadurch verändert, daß er es nicht mehr mit einem, sondern mit einer Vielzahl von Erbbauberechtigten zu tun hat. Dies kann sich, wie schon im Urteil des Senats vom 21. Dezember 1973 weiter ausgeführt ist, insbesondere auf die Verwaltung des Rechts und den Heimfallanspruch auswirken.

2. Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß die Vertretungsmacht des Vormunds für bestimmte Rechtsgeschäfte insofern beschränkt ist, als er für deren Wirksamkeit der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedarf und daher die Erklärungen des Vormunds allein das Mündel nicht binden. Gleichwohl vertritt es die Ansicht, den Beklagten sei das seinerzeitige Verhalten ihres Vormunds zuzurechnen. Der Vormund und Frau K. hätten in einer den Beklagten zurechenbaren Weise eine Sachlage geschaffen, die die Klägerin zu der Annahme berechtigt habe, die Zustimmung zur Teilung des Erbbaurechts werde erteilt werden. Entscheidend, so führt es weiter aus, komme es für die Frage, ob die Beklagten gemäß § 242 BGB gehalten seien, der Teilung zuzustimmen, darauf an, daß die Erklärung des Vormunds vom 24. Oktober 1956 vormundschaftsgerichtlich genehmigt worden sei.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

In der Erklärung vom 24. Oktober 1956 stimmte der Vormund allein der Belastung des einheitlichen Erbbaurechts mit bestimmten Hypotheken zu. Die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung beschränkte sich auf die Zustimmung des Vormunds zu dieser Belastung, wie sie übrigens von der Klägerin dem Vormund eigens formuliert übersandt worden war. Es sind keine Umstände festgestellt, die das Vormundschaftsgericht im Zusammenhang mit seiner Genehmigung zu weiteren Aufklärungen über die von der Klägerin ins Auge gefaßten Planungen hätten veranlassen können und aufgrund deren die Klägerin in Verbindung mit der erteilten Genehmigung hätte erwarten dürfen, auch eine Zustimmung zur Teilung des einheitlichen Erbbaurechts werde vormundschaftsgerichtlich genehmigt. In dieser Richtung hätte es vielmehr der mit dem Grundstücksverkehr vertrauten Klägerin obgelegen, nach Schaffung der Grundbuchvoraussetzungen eine ihren Planungen entsprechende Teilung des Erbbaurechts herbeizuführen und darauf hinzuwirken, daß die erforderliche vormundschaftsgerichtliche Genehmigung erteilt werde. Allein der Umstand, daß sich die Beklagten mit dem früheren Verhalten ihres damaligen Vormunds nach Treu und Glauben nicht in Widerspruch setzen dürfen, kann diese vormundschaftsgerichtliche Genehmigung nicht ersetzen.

Der noch anhängige Klaganspruch ist sonach nicht begründet und die Berufung der Klägerin insgesamt mit der Kostenfolge aus § 91 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt