

24
Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2369 023

Gesetz: GBO § 2 Abs 2, 3; BGB § 890

Rechtssatz: Bei der Veräußerung von Grundstücksteilflächen, die mit einem dem Erwerber bereits gehörenden Grundstück ein Grundstück bilden sollen, stehen der Schaffung sog. Zuflurstücke aus § 890 BGB Bedenken nicht entgegen.

Aktenzeichen: V ZR 27/52

Urt. d. BGH v. 11. Dezember 1953

OLG Neustadt a.d. Weinstr.

V ZR 27/52

Verkündet am 11. Dezember 1953
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Ferdinand L [REDACTED] in B [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Deutsche Bundesbahn, vertreten durch die Eisenbahndi-
rektions M [REDACTED], diese vertreten durch ihren Präsidenten,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 23. Oktober 1953 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Heck,
Schuster, Dr. Oechßler und Dr. Großmann,

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 1.
Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Neustadt an
der Weinstraße vom 20. Dezember 1951 wird auf Ko-
sten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

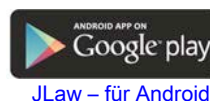
Tatbestand:

Der Kläger und andere Grundstückseigentümer von B [REDACTED] und D [REDACTED] verkauften durch notariell beurkundeten Vertrag vom 6. August 1946 - UR Nr. 11 des Notars Dr. R [REDACTED] in D [REDACTED] - an die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die Deutsche Reichsbahn, Reichsbahndirektion S [REDACTED], Gelände zum Ausbau des Bahnhofs B [REDACTED]-Sch [REDACTED], und zwar: der Kläger 1 099 qm zu 1000,09 RM, Anna K [REDACTED] 80 qm zu 72,80 RM und Josef K [REDACTED] 82 qm zu 74,62 RM. Die sämtlichen veräußerten Teilflächen wurden gemäß dem in der notariellen Urkunde anerkannten und bei der Protokollierung vorliegenden Messungsverzeichnis Nr. 8/39 des Vermessungsamtes A [REDACTED] dem Grundstück der Beklagten Plan Nr. 44 zugemessen. Der Besitz der Grundstücksflächen war bereits 1938 übergeben worden. Nach Ziff III des Vertrages war der Kaufpreis samt Zinsen zahlbar 4 Wochen nach dem Zeitpunkt, in dem die grundbuchamtliche Umschreibung der Teilflächen zur Kenntnis der Deutschen Reichsbahn (Reichsbahndirektion S [REDACTED]) gelangt war. In der Kaufurkunde ließen der Kläger und die anderen Verkäufer die Grundstücke an die Beklagte auf; beide Parteien bewilligten und beantragten die Eintragung der Rechtsänderungen in das Grundbuch. Nachdem am 22. Mai 1950 der Eigentumswechsel in das Grundbuch eingetragen worden war, bezahlte die Beklagte den Verkäufern den 10 : 1 umgestellten Kaufpreis mit Zinsen. Der Kläger und die genannten Anna und Josef K [REDACTED] widersprachen der Umstellung des Kaufpreises 10 : 1 und verlangen von der Beklagten Zahlung eines 1 : 1 umgestellten Kaufpreises. Anna und Josef K [REDACTED] haben dem Kläger ihre Forderung gegen die Beklagte abgetreten. Mit der Klage begehrt der Kläger den 1 : 1 umgestellten Kaufpreis der oben genannten Verkäufer mit 1147,51 DM abzüglich bezahlter 114,75 DM. Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte zur Zahlung von 1032,76 DM nebst 4 % Zin-



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

sen seit dem 20. Juni 1948 zu verurteilen.

Er hat sich darauf berufen, daß mangels Eintragung der Beklagten im Grundbuch am Währungsstichtag seine und seiner Zedenten Leistung auf den Kaufvertrag noch nicht erbracht gewesen sei (§ 18 Abs 1 Nr 2 UmstG). Zur weiteren Stützung seiner Auffassung, daß der Kaufpreis im Verhältnis 1 : 1 um DM umgestellt sein müsse, hat er ausgeführt, daß die Veräußerer den Lastenausgleich von den erst nach dem Stichtag abgeschriebenen Flächen tragen müßten, die von der Beklagten gezahlten Kaufpreise hierzu aber kaum ausreichen würden.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hat die Auffassung vertreten, im gegenwärtigen Fall hätten die Verkäufer die Leistung aus dem Grundstücksveräußerungsvertrag schon vor dem Währungsstichtag bewirkt, da die unwiderfällige notarielle Auflassungserklärung und Eintragungsbevollmächtigung von den Parteien vor diesem Zeitpunkt abgegeben worden seien. Die Umschreibung im Grundbuch sei ein rein behördlicher, vom Willen der Beteiligten unabhängiger Vorgang.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg.

Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Revision verfolgt er seinen Klageantrag weiter. Als verletzt bezeichnet er die §§ 16, 18 Abs 2 Nr 2 UmstG und § 242 BGB.

Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Bei einem Grundstücksverkauf habe der Verkäufer die ihm obliegende Leistung im Sinne des Art 18 § 46 Nr 2 der Verordnung 160 der Französischen Militärregierung (= § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG) bewirkt, wenn der Verkäufer die Zahlung des Kaufpreises, soweit er nicht gestundet sei, mangels besonderer Abrede verlangen könne. Die beteiligten Verkäufer hätten vor dem Währungsstichtage die verkauften Grundstücksteile übergeben und die Auflassung erklärt, sowie die Eintragung des Eigentumswechsels bewilligt. Auch die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsbekanntmachung, die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde und des Finanzamts hätten vorgelegen. Die Leistungen aus dem Kaufvertrag seien also von dem Kläger und seinen Zedenten vor dem 21. Juni 1948 bereits bewirkt gewesen, so daß der Kaufpreis nicht nach § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG im Verhältnis 1 : 1, sondern nach § 16 i.V. mit § 13 UmstG (= § 46 Nr 2, § 42, § 32 Verordnung 160) im Verhältnis 10 : 1 auf DM umzustellen sei. Allerdings habe der Landrat in P. erst am 10.2.1949 als Aufsichtsbehörde der Gemeinde D. die Erklärung abgegeben, daß der Vertrag hinsichtlich der von der Gemeinde verkauften Grundstücksteilflächen nach Art 66 Abs 3 des Selbstverwaltungsgesetzes genehmigungsfrei sei. Außerdem habe das Pr. amt für kontrollierte Vermögen erst am 8./21. März 1949 nach dem MRegGes Nr 52 für die in den Vereinigten Staaten lebenden Verkäufer Peter Le., Regina Ma. und Wendel Sch. sowie Alois Sch., Eugen Sch. und Gertrud Sch. die Genehmigung erteilt, desgleichen die L. bank die für diese Verkäufer erforderliche Devisengenehmigung erst am 11. Februar 1949. Das sei jedoch für die Umstellung ohne Bedeutung: Die Erklärung des Landrats sei ohne Belang für die Eintragung des Eigentumswechsels gewesen und die Genehmigungen nach

den Gesetzen Nr 52 und 53 bezögen sich nicht auf den Kläger und seine Rechtsvorgänger. Ebenso wenig könne die Bewirkung der Leistung deswegen in Frage gestellt werden, weil die einzelnen an die Beklagte verkauften und aufgelassenen Teilflächen nicht mit einer besonderen Plannummer versehen gewesen seien, sondern in ihrer Gesamtheit dem Grundstück der Beklagten Plan Nr 44 zugemessen worden seien. Der Eigentumswechsel habe infolgedessen allerdings nur einheitlich im Grundbuch verlautbart werden und die Beklagte daher erst nach Erteilung der Genehmigung gemäß den Gesetzen Nr 52 und 53 mit Aussicht auf Erfolg den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt einreichen können. Aber die Beschaffung dieser Genehmigungen habe nicht zu den dem Kläger und seinen Rechtsvorgängern obliegenden Vertragspflichten gehört. Die Beklagte habe diesen drei Verkäufern gegenüber keinen weiteren Anspruch auf Erfüllung des Vertrages, auch keinen Anspruch auf Beseitigung etwa auftretender Hindernisse bei der Erteilung der Genehmigung gehabt.

Die Revision ist der Auffassung, § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG greife zugunsten des Klägers und seiner Rechtsvorgänger ein. Aber das Berufungsgericht hat den Kaufpreis mit Recht als im Verhältnis 10 : 1 auf DM umgestellt erachtet.

Der erkennende Senat hat in den Entscheidungen BGHZ 2, 369 sowie 5, 173 und 214 sowie in einem weiteren nicht veröffentlichten Urteil vom 14. November 1952 (V ZR 95/51) zu der Frage Stellung genommen, wann bei Grundstückskäufen der Verkäufer im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG seine Leistung bewirkt hat, und ausgesprochen: Es genügt, wenn vor dem 21. Juni 1948 das verkaufte Grundstück dem Käufer übergeben und an ihn aufgelassen war, die Anträge auf Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch verlautbart und die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Un-

bedenklichkeitsbescheinigungen erteilt waren. Bei schwebender Unwirksamkeit kommt eine Bewirkung der dem Verkäufer obliegenden Leistung erst dann in Frage, wenn die behördliche Genehmigung erteilt und der Vertrag damit wirksam geworden ist.

An diesen Grundsätzen ist festzuhalten.

1) Die Revision macht zunächst geltend, die Beklagte habe den Kaufvertrag mit allen Eigentümern als Gesamtvertrag abgeschlossen, wobei für alle Verkäufer - was zutrifft - der Notariatslehrling Ki [REDACTED] als Bevollmächtigter aufgetreten sei, der auch die Auflassung erklärt habe. Vertrag und Auflassung seien demgemäß insgesamt nach den Gesetzen Nr 52 und 53 bis zur Erteilung der Genehmigungen in der Schwebe geblieben, auch wenn diese nur mit Rücksicht auf einen Teil der Verkäufer erforderlich gewesen seien. Das ergebe sich aus § 139 BGB. Das Berufungsgericht habe nicht festgestellt, daß der ohne Genehmigung wirksame Teil des Gesamtvertrages auch ohne den restlichen Teil geschlossen worden wäre.

Das Berufungsgericht geht aber ersichtlich davon aus, daß die schuldrechtliche Verpflichtung des Klägers und seiner Rechtsvorgänger und die von ihnen ausgesprochene Auflassung durch die noch fehlende Genehmigung für die im Ausland lebenden Verkäufer in ihrer rechtlichen Wirksamkeit nicht berührt würden. Diese Auffassung ist rechtlich bedenkenfrei, obwohl das Berufungsgericht eine besondere Begründung - wohl wegen der klaren Rechtslage - nicht für erforderlich gehalten hat. Nach dem eindeutigen Wortlaut der Vertragsurkunde waren die einzelnen Grundstücksteile von den Veräußerern jeweils gesondert an die Beklagte abgetreten worden, wobei kein Verkäufer hinsichtlich anderer Grundstücke, als der seinem Verfügungsrecht unterstehenden, Verpflichtungen

übernommen hat. Ebenso wenig hat die Beklagte ihre Verpflichtungen gegenüber den einzelnen Verkäufern irgendwie von der Gültigkeit der übrigen abhängig gemacht. Es handelt sich um die rein äußerliche Zusammenfassung einer Reihe von Einzelrechtsgeschäften in einer einheitlichen Urkunde (Palandt BGB 11. Aufl. § 139 Anm 2). Daran ändert auch der Umstand nichts, daß die Verkäufer sämtlich durch einen und denselben Bevollmächtigten vertreten worden sind. Die Eintragung des Eigentumswechsels konnte allerdings nur hinsichtlich aller Veräußerungen einheitlich vorgenommen werden, weil die einzelnen Grundstücksteile alle demselben Grundstück der Beklagten zugemessen worden waren, und der Senat hat in den oben genannten Entscheidungen ausgeführt, daß für § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG der Zeitpunkt hinsichtlich der Bewirkung der Leistung entscheidend sein solle, in dem der Käufer den Kaufpreis - abgesehen von einer Stundung - verlangen könne, und daß dieser Zeitpunkt dann gegeben sei, wenn der Käufer mit Aussicht auf Erfolg den Eintragungsantrag stellen könne. Damals stand aber ein Fall wie der vorliegende nicht zur Entscheidung; und das Urteil BGHZ 2, 369 [375] spricht auch nur aus, daß dieser Zeitpunkt regelmässig spätestens bei Vorliegen dieser Aussicht gegeben sei. Die erforderlichen Genehmigungen für den Vollzug der Kaufvertragsurkunde waren in ihr (unter Nr X) bereits beantragt. Die drei Verkäufer, deren Kaufpreisforderung hier in Frage steht, hatten das Ihre getan. Sie hatten, wie das Berufungsgericht zutreffend sagt, die noch ausstehenden Genehmigungen nicht herbeizuführen. Daher hätten sie den Kaufpreis bereits verlangen können, wäre über seine Fälligkeit nicht eine Sonderbestimmung im Vertrag getroffen. Allerdings wären der Kläger und seine Rechtsvorgänger nach § 242 BGB verpflichtet gewesen, tätig zu werden, wenn die Genehmigungen für die im Ausland lebenden Beteiligten versagt worden wären und sich z.B. die Anerkennung eines hierwegen abgeänderten Mes-

sungsverzeichnisses als notwendig erwiesen hätte. Es liesse sich, wäre dieser Fall vor dem Währungsstichtag eingetreten, die Auffassung vertreten, daß ihre Leistung hierwegen noch nicht erbracht gewesen wäre. Diese Möglichkeit hat sich aber nicht verwirklicht und scheidet daher für die Anwendung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG aus. Es kommt daher auch nicht darauf an, ob der Grundbuchrichter die Einheitlichkeit des Rechtsgeschäftes und die Wirksamkeit der Auflassung des Klägers und seiner Rechtsvorgänger unter dem Gesichtspunkt des § 139 BGB hätte prüfen können oder aber einen den Vorschriften des § 29 GBO genügenden Nachweis hätte fordern müssen (Bay-ObLG 30, 239; Meikel-Imhof GBO 4. Aufl Vorbem zu § 18 Anm 37) und ob er den Eigentumsübergang hinsichtlich der Auflassung des Klägers und seiner Rechtsvorgänger auch allein im Grundbuch hätte eintragen können.

2) Zu dem Messungsverzeichnis, das im Kaufvertrag als richtig und rechtsverbindlich anerkannt ist und in dem die einzelnen an die Beklagte verkauften Teilflächen nicht mit einer besonderen Plannummer versehen waren, sondern in ihrer Gesamtheit dem Grundstück der Beklagten Plan Nr 44 zuge-messen wurden, hat das Berufungsgericht ausgeführt, dieses Verfahren sei nach § 318 der Dienstanweisung für die Grundbuchämter in Bayern vom 27. 2.1905 (JMBl S 63) bzw. der entsprechenden Bestimmung Nr 244 der Grundbuchanlegungsverordnung für die Pfalz vom 14.9.1898 i.d.F. vom 15.9.1902 (JMBl S 786) zulässig gewesen. Die Revision führt hierzu aus, die genannten Bestimmungen (§ 318 und Nr 244) seien durch die Dienstanweisung für die Bayerischen Vermessungsämter i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.5.1943 (BayG GVBl S 83) ausser Kraft gesetzt worden. Die Vereinigung von Plannummern habe nur durch nachträgliche Antragstellung Rechtskraft erlangen können. Der Kläger und seine beiden Zedenten hätten daher noch nachträglich einen Antrag auf Abschreibung

der veräußerten Parzellen stellen müssen, so daß sie ihre nach dem Kaufvertrag geschuldete Leistung am Währungsstichtag nicht voll erbracht gehabt hätten.

Auch dieses Bedenken ist unbegründet.

Nach den bayerischen Vermessungsvorschriften konnte bei der Veräußerung eines Grundstücksteils, der ein Grundstück des Erwerbers vergrößern sollte, die Bildung einer eigenen Plannummer, also eines selbständigen Grundstücks, unterbleiben, jedoch wurde die Fläche nur ihrer Größe nach bezeichnet, von dem Grundstück des Veräußerers abgeschrieben und bei dem Grundstück des Erwerbers als Zugang angegeben, wobei dieses mit der neuen Fläche vorgetragen wurde (s. § 73 der Dienstanweisung für die Vermessungsämter vom 6.11.1918, FinLMB1 S 225 und Anlage 12 daselbst). Damit stimmten die §§ 316 und 318 der bayerischen Grundbuchdienst-anweisung vom 27.2.1905 (JLMB1 S 63) überein (siehe Muster XX a daselbst). Für die Pfalz galt zwar anstelle der oben erwähnten Dienstanweisung die Justizministerialbekanntmachung vom 17.7.1900 (JLMB1 S 1048), deren Vorschriften jedoch dieser Handhabung nicht entgegenstanden (s. § 16 der genannten JMBek u Nr 244 der Grundbuchanlegungsordnung für die Pfalz v. 15.9.1902, JMB1 S 746). In dieser Weise ist auch im vorliegenden Fall das Messungsverzeichnis vom Jahr 1939 erstellt worden, das dem notariellen Kaufvertrag zugrundeliegt. Die Parteien haben es in Nr XIII der notariellen Kaufurkunde anerkannt und die Eintragung des Ergebnisses der amtlichen Vermessung und der entsprechenden Rechtsänderung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Die Bedeutung der bei dem Grundstück des Erwerbers eintretenden Zusammenmessung war umstritten (s. Meikel-Imhof Grundbuchordnung 4. Aufl § 5 Anm 24 f, insbesondere Anm 27), überwiegend wurde angenommen, daß sie weder die Bedeutung einer

Vereinigung noch einer Bestandteilszuschreibung habe.

Wie die Revision richtig anführt, ist die Dienstanweisung für die Vermessungsämter durch die bayerische Finanzministerialbekanntmachung vom 10.5.1943 (GVBl S 83) geändert worden, und der neu gefaßte § 73 der Dienstanweisung spricht in Abs III aus, daß die Zusammenmessung seit dem 1. April 1936 (Inkrafttreten der Grundbuchordnung in ihrer neuen Fassung) als besondere Form der Vereinigung nicht mehr anzuerkennen sei. In den Fällen der hier in Frage stehenden Art, nämlich bei Verschmelzung von Grundstücksteilen des Veräußerers mit einem Grundstück des Erwerbers, sehen die Vermessungsvorschriften aber gleichwohl die Bildung selbständiger Grundstücke aus den zu veräußernden Grundstücksteilen nicht vor, vielmehr werden nach § 62 der Dienstanweisung für die Vermessungsämter (nach dem Vorbild der "Zuparzellen" des preußischen Rechts) sogen. Zuflurstücke gebildet, die nicht als selbständige Grundstücke ins Grundbuch übernommen werden sollen, sondern für die es genügt, daß sie in dem Auszug aus dem Messungsverzeichnis ausgewiesen sind (Richter; Das materielle und formelle Grundbuchrecht in seiner Beziehung zum Liegenschaftskatasterdienst § 2 Nr 9 S 50; Hesse-Saage-Fischer GBo § 2 III). Obwohl also die Änderung der Dienstanweisung für die Vermessungsämter sich durch den Hinweis auf den 1.4.1936 als Stichtag gewissermaßen rückwirkende Kraft beilegt, konnte bei dieser Sachlage auf Grund der Erklärungen der Parteien im Kaufvertrag das Messungsverzeichnis doch grundbuchamtlich vollzogen werden. Eines besonderen Abschreibungsantrags des Klägers und seiner Zedenten bedurfte es neben der Anerkennung des Messungsverzeichnisses nicht, das ja die Abschreibung enthielt. Der rechtsgeschäftliche Wille der Vereinigung der abgeschriebenen Flächen mit dem Grundstück der Beklagten kam in dem Antrag auf Vollzug des Messungs-

verzeichnisses i.V. mit der - für den Fall einer bloßen Zuschreibung im Sinne des § 890 Abs 2 BGB für Hypotheken nicht erforderlich gewesenen - Erklärung (§ 1131 BGB), daß die den Grundstücken zugemessenen Grundflächen den an den Grundstücken bestehenden Belastungen pfandunterstellt würden (VI und XIII s. der Notariatsurkunde), ausreichend zum Ausdruck. Es trifft also nicht zu, daß es zur Eintragung der Grundstücksveräußerung im Grundbuch noch weiterer Erklärungen des Klägers und seiner Zedenten bedurft hätte. Ihre Leistung aus dem Kaufvertrag war am Währungsstichtag auch in dieser Hinsicht bewirkt.

3) Schließlich führt die Revision noch Klage darüber, daß das Berufungsgericht dem Klageanspruch nicht unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB stattgegeben habe. Sie knüpft dabei an die Rechtsprechung des Reichsgerichts an, das zunächst im Aufwertungsbereich, später aber auch in sonstigen Fällen dem Verkäufer eines Grundstücks den Anspruch auf einen angemessenen Beitrag des Käufers außer dem Kaufpreis zugebilligt hat, wenn infolge nachträglicher unvorhergesehener Belastung des Verkäufers, insbesondere durch Maßnahmen der Gesetzgebung, die als Geschäftsgrundlage angesehene Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung schwer beeinträchtigt worden war (Palandt BGB 11. Aufl § 242 Anm 8; RGZ 112, 329; 121, 146; 125, 37).

Ob ein derartiger Anspruch angesichts der gesetzlichen Regelung der Umstellungsfrage anzuerkennen wäre, kann offen bleiben, da er jedenfalls in dieser Instanz nicht berücksichtigt werden könnte. Die Klage ist auf Zahlung gerichtet. Soweit es sich bei den hier in Frage stehenden Leistungen nach dem Lastenausgleichsgesetz um die Erstattung bereits gezahlter Summen handeln sollte, fehlt die substantiierte Behauptung ihrer Zahlung, die in diesem Rechtszug

47

nicht nachgeholt werden kann (§ 561 ZPO). Soweit jedoch der Kläger und seine Zedenten nur mit einer entsprechenden Zahlungsverpflichtung belastet sind, könnten sie, wenn ein Ausgleichsanspruch bestehen sollte, nur Befreiung von dieser Verbindlichkeit begehren. Ein derartiger Antrag ist nicht gestellt. Er wäre auch als neuer Anspruch in der Revisionsinstanz nicht zulässig gewesen.

Nach alledem erweisen sich die Angriffe der Revision gegen das Berufungsurteil als unbegründet. Das Rechtsmittel war daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche Dr. Heck Schuster

Dr. Oechßler Dr. Großmann