

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 140

Haben die Vertragsparteien eindeutig und ohne Vertragslücke nur den Kauf einer Bodenfläche unter einer bestimmten Bedingung (Teilungsgenehmigung) gewollt, so ist bei Ausfall der Bedingung eine Umdeutung in die Bestellung einer Grunddienstbarkeit an der Fläche auch dann nicht möglich, wenn hierdurch der letztlich angestrebte wirtschaftliche Erfolg erreicht würde und die Parteien bei Vertragsschluß diese Möglichkeit nicht erkannt haben, bei deren Kenntnis für den Fall der Ausfall der Bedingung aber gewollt haben würden.

BGH, Urt. v. 11. Dezember 1970 - V ZR 42/68 - OLG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 42/68

URTEIL

Verkündet am
11. Dezember 1970
H i r t h ,
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Metzgermeisters Oswald W. [REDACTED] in
G. [REDACTED], B. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma m [REDACTED], Gesellschaft für m [REDACTED]
W. [REDACTED] mbH in S. [REDACTED] O. [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten
durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Paul M. [REDACTED] Notariatspraktikant,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Dezember 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. Februar 1968 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Ulm vom 14. Juli 1967 wird zurückgewiesen. Der Klägerin fallen auch die Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Zwecks Erstellung eines 3 1/2-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses kaufte die Klägerin in notarieller Urkunde vom 19. Februar 1965 vom Beklagten den Bauplatz N [REDACTED] R [REDACTED] Straße Nr. [REDACTED] (Flurstück Nr. 1134/25, 321 qm) und weiter zur Einrichtung des dafür baurechtlich erforderlichen Kraftfahrzeugabstellplatzes den an den Hinterhof nördlich anschließenden, zum Grundstück B [REDACTED] Straße Nr. [REDACTED] gehörenden, 35 qm großen Boden-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

streifen (auf der dem Vertrag als Anlage beigefügten Planskizze mit den Buchstaben A, B, C, D, E, F, G, H gekennzeichnet) um 53 400 DM. Die Besitzübergabe erfolgte sofort. Da die Bebauungsbedingungen und die Erteilung der Teilungsgenehmigung (vgl. § 19 BBauG) noch nicht verbindlich feststanden, wurde der Kaufvertrag nach § 2 unter der Bedingung geschlossen, daß

- "a) die vorstehend näher bezeichnete Teilfläche von ca. 35 qm, abgehend von Gebäude Nr. 1 B[REDACTED] Straße, der Parz. 1134/25 entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes zugeschrieben werden kann; maßgebend ist der Genehmigungsbescheid nach § 19 BBauG,
- b) auf dem Kaufobjekt nach der Vermessung ein 3 1/2 geschossiges Wohngebäude erstellt werden kann.....

Beide Vertragsparteien verpflichten sich, alles in ihren Kräften stehende zu unternehmen, um die genannten Bedingungen zu erfüllen."

§ 7 des Vertrags lautet:

"Beide Vertragsteile sind berechtigt, ab 1. Juli 1966 von diesem Vertrag zurückzutreten, falls bis zu diesem Zeitpunkt die in § 2 näher bestimmten Bedingungen nicht eingetreten sind. Eine Verzinsung des Kaufpreises entfällt alsdann."

Gleichzeitig verpflichtete sich die Klägerin unter Gestattung des Baues einer Doppelgarage an der Nordwestgrenze des verkauften Grundstücks, dem Beklagten eine Grunddienstbarkeit zum Gehen und Fahren von und zu dieser Garage einzuräumen (§ 6 des Vertrags).

Die Teilungsgenehmigung wurde schon im Frühjahr 1965 versagt; zur Erlangung der für den Bau erforderlichen Kraftfahrzeugabstellplätze wurde von der Behörde statt des Eigentumserwerbs die Einräumung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit an der vorgesehenen Grundstücksfläche anheim gestellt. Dagegen wurde auf Anfrage der Klägerin durch Bauvorbescheid vom 28. Juni 1966 der Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses auf der Grundlage der von der Klägerin eingereichten Bauzeichnungen zugestimmt. Der Versuch der Klägerin, den Beklagten zur Einräumung einer Grunddienstbarkeit an der zum Kauf vorgesehenen Teilfläche zu bewegen, scheiterte nach einer Unterredung am 14. September 1966, in der nach klägerischem Vortrag der Beklagte sich, wie schon im Sommer 1965, mit der Einräumung einverstanden erklärte, schließlich im Zusammenhang mit anderweitigen Forderungen des Beklagten. Er lehnte mit Schreiben vom 19. Oktober 1966 die Bestellung einer Grunddienstbarkeit ab und erklärte, er wolle ganz aus der Haft entlassen sein.

Mit vorliegender Klage begehrt die Klägerin, gestützt auf eine sachgemäße Auslegung des Vertrags, Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises und Einräumung der im Kaufvertrag vereinbarten Grunddienstbarkeit zugunsten des Beklagten als Eigentümer des Grundstücks B[REDACTED] Straße vom Beklagten die Auflassung des gekauften Grundstücks nebst Eintragungsbewilligung und die Bewilligung zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks B[REDACTED] Straße und zugunsten des Kaufgrundstückseigentümers des Inhalts, daß

der Eigentümer dieses Grundstücks ausschließlich berechtigt ist, die näher bezeichnete Teilfläche von ca. 35 qm als Abstellplatz, insbesondere für Kraftfahrzeuge, zu benutzen.

Das Landgericht hat die Klage entsprechend dem Antrag des Beklagten abgewiesen.

In der Berufungsinstanz fügte die Klägerin ihrem Antrag noch bei, die vom Beklagten begehrte Bewilligung zur Eintragung der Grunddienstbarkeit solle mit der Maßgabe erfolgen, daß der jeweilige Eigentümer berechtigt ist, auf der Teilfläche einen Abstellplatz zu errichten, und verpflichtet ist, diesen Abstellplatz in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten, sowie alle auf die Teilfläche etwa entfallenden öffentlichen Lasten zu tragen und den Beklagten (sowie alle seine Rechtsnachfolger) von sämtlichen, aus jedweden Rechtsgrund bezüglich dieses Grundstücksteils treffenden privatrechtlichen Verpflichtungen freizustellen.

Das Berufungsgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Zurückweisung der Berufung weiter; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Teilungsgenehmigung (§ 2 Buchst. a) und die Baufreigabe

(§ 2 Buchst. b) von den Parteien als zukünftige ungewisse Ereignisse angesehen wurden, von deren Eintritt nach ihrem Willen die Wirksamkeit des Vertrags abhängig sein sollte, und daß der Vertrag zunächst schwebend unwirksam war. Es stellt fest, daß die zweite Bedingung (b) vor dem 1. Juli 1966 eingetreten ist, dagegen die erste Bedingung (a), jedenfalls nach ihrem Wortlaut, schon mit der Versagung der Teilungsgenehmigung ausgefallen war. Es führt weiter aus: Käme es auf diesen Wortlaut entscheidend an, dann wäre die Unwirksamkeit des gesamten Vertrags festzustellen, da er ausdrücklich nur für den Fall wirksam werden sollte, daß beide Bedingungen erfüllt würden. Dieses Ergebnis lasse sich jedoch mit dem beiderseitigen Willen der Parteien zur Erzielung des von ihnen auf Grund vernünftiger wirtschaftlicher Überlegung geplanten Vertragszwecks nicht vereinbaren. Zwar sei dem Landgericht zuzugeben, daß die Bestimmungen der §§ 1 und 2 des Vertrags allerdings eindeutig seien. Die Auslegung der Vertragserklärungen nach § 133 BGB führe zu keinen anderen Verpflichtungen des Beklagten, als sie sich aus dem Wortlaut ergäben. Auch die ergänzende Vertragsauslegung nach § 157 BGB finde ihre Grenze am eindeutigen Wortlaut der Vertragsbestimmungen. Die Verpflichtung des Beklagten zur Übereignung der vom Grundstück B [REDACTED] Straße [REDACTED] abzutrennenden 35 qm müsse jedoch nach § 140 BGB umgedeutet werden in eine Verpflichtung zur Bewilligung einer Grunddienstbarkeit daran des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Kaufgrundstücks diesen Streifen als Kraftfahrzeugabstellplatz ausschließlich benutzen dürfe. Damit entfalle zugleich die

Bedingung unter § 2 a (Genehmigung der Zuschreibung) als gegenstandslos, da die Einräumung einer Dienstbarkeit keiner staatlichen Genehmigung bedürfe.

Gegen diese Umdeutung wendet sich die Revision angesichts des vom Tatrichter bindend festgestellten eindeutigen Vertragsinhalts mit Recht.

Allerdings steht der Umdeutung nicht entgegen, daß der Vertrag nicht schon von vornherein nichtig, sondern nur schwebend unwirksam war und erst durch Eintritt eines bestimmten Ereignisses endgültig unwirksam geworden ist. Ebensowenig ermangelte eine zu Recht umgedeutete, in einem notariellen Vertrag niedergelegte Erklärung der nach § 313 BGB notwendigen Form. § 140 BGB setzt jedoch zweierlei voraus: 1. Ein bestimmtes Rechtsgeschäft, das mangels Erfüllung der dafür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen nichtig ist, jedoch den Erfordernissen eines nach Inhalt, Wirkung oder Art anderen Rechtsgeschäfts entspricht; 2. daß, unterstellt, die Parteien hätten die Nichtigkeit des gewollten Rechtsgeschäfts gekannt, anzunehmen ist, sie hätten jenes andere Rechtsgeschäft gewollt. Es handelt sich dabei um die Ermittlung eines hypothetischen Willens der Parteien für den nicht gegebenen, sondern nur fingierten Fall, daß die Parteien die Nichtigkeit des wirklich gewollten Geschäfts gekannt hätten (RGZ 121, 80, 85; BGHZ 19, 269, 274).

Im vorliegenden Fall kann ein solcher hypothetischer Wille nicht ermittelt werden, da die Parteien ihren wirklichen Willen, wie das Berufungsgericht an anderer

Stelle ausdrücklich feststellt, eindeutig dahin erklärt haben, daß der Kaufvertrag nur bei Erteilung der Teilungsgenehmigung zustande kommen soll. Dem Vertrag fehlt für seine Wirksamkeit als Kaufvertrag zwischen den beiden Parteien über eine bestimmte Bodenfläche kein gesetzliches Erfordernis, er ist vielmehr nach den getroffenen Feststellungen durch den Willen der Parteien selbst seinem Inhalt nach unter eine bestimmte, weiter nicht auslegungsfähige Bedingung gestellt. Der vorliegende Fall ist somit nicht dadurch gekennzeichnet, daß die Parteien die Unwirksamkeit des Vertrags bei Ausfall der von ihnen gesetzten Bedingung nicht erkannt hätten, als vielmehr dadurch, daß sie den angestrebten wirtschaftlichen Erfolg, nämlich die Beschaffung der für das geplante Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Abstellplätze, ausdrücklich nur durch Kauf und Übereignung des dazu erforderlichen Grund und Bodens gewollt haben und - nach den Feststellungen des Tatrichters über den Inhalt des Vertrags - eine mögliche zweckentsprechende andere Lösung ausdrücklich ausgeschieden haben. Die gegenteiligen Ausführungen auf Seite 18 des angefochtenen Urteils stehen, wie die Revision mit Recht bemerkt, in unauflösbarem Gegensatz zu den Feststellungen des Berufungsgerichts über die eindeutigen, weder der Auslegung noch der Ergänzung fähigen Willenserklärungen im Vertrag. Daß auch dem Beklagten der von der Klägerin mit dem Kauf der Teilfläche angestrebte wirtschaftliche Erfolg durchaus bekannt war, daß ferner beide Parteien eine zweckentsprechende andere Lösung, wie das Berufungsgericht an verschiedenen Stellen hervorhebt (S. 17 unten, 18 Mitte BU), nicht erkannt haben, bei deren Kenntnis für

den Fall der Verweigerung der Teilungsgenehmigung aber diese andere Lösung gewollt hätten, ist nicht erheblich. Diese Feststellungen rechtfertigen keine Umdeutung. Der Richter ist nicht, wie das Berufungsgericht meint, befugt, entgegen dem erklärten Willen der Parteien rechtsgestaltend dem Vertrag den Inhalt zu geben, den die Parteien zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Erfolgs gewollt hätten, wenn sie eine andere oder vollständigere rechtliche Lösung als die vereinbarte, gesehen hätten. In dieser Richtung kann durch den Richter nur bei auslegungsfähigen und lückenhaften Verträgen durch Auslegung oder Ergänzung des tatsächlichen Willens Abhilfe geschaffen werden. Gegen den erklärten Willen der Parteien kann kein Rechtsgeschäft umgedeutet werden (vgl. BGHZ 19, 269 = LM BGB § 140 Nr. 1 mit Anm. Fischer), und zwar auch dann nicht, wenn der Wille beider Parteien über den erklärten, auf einen bestimmten rechtlichen Erfolg gerichteten Willen hinaus auf Grund der vom Richter ermittelten, vernünftigen wirtschaftlichen Überlegungen auf einen bestimmten weiteren Zweck hin gerichtet ist. Das Urteil kann sonach mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten bleiben.

Der Klagvortrag stellt sich bei dem vom Berufungsgericht festgestellten Inhalt des Kaufvertrags auch nicht aus anderen Gründen als schlüssig dar, insbesondere nicht auf Grund des Vortrags, der Beklagte habe sich nach dem 30. April 1965, anstelle der Übereignung der Teilfläche, für die gleiche Gegenleistung zur Bestellung der von der Genehmigungsbehörde anheim gegebenen Grunddienstbarkeit verpflichtet. Diese Abänderung beträfe einen Vertragsbe-

standteil, der selbst im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag stand; er hätte daher der notariellen Beurkundung bedurft (§ 313 BGB). Von diesem Erfordernis könnte nur abgesehen werden, wenn die Änderung lediglich die Beseitigung einer bei der Abwicklung unvorhergesehenen aufgetretenen Schwierigkeit zum Gegenstand hätte und diese Abänderung den Inhalt der beiderseitigen Leistungsverpflichtungen als solchen nicht berührte (BGH BB 1966, 720; vgl. auch LM BGB § 313 Nr. 14 und 27). Die Verweigerung der Teilungsgenehmigung haben die Parteien jedoch von vornherein in Betracht gezogen und im Vertrag selbst in bestimmter Weise geregelt. Die Vereinbarung hätte auch den Inhalt der Leistungen des Beklagten nicht nur vermindert, sondern geändert. Die übrigen Rügen der Revision zu der Frage der hinreichenden Bestimmtheit der Grunddienstbarkeit und zu dem dinglichen Charakter der von der Klägerin zu übernehmenden Leistungen bedürfen daher keiner Prüfung.

Auf die Revision war daher das angefochtene Urteil aufzuheben und die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen. Die Klägerin hat auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen (§ 91 ZPO).

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Offterdinger