

21

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BBauG § 19

Auf Grund einer Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücksteils kann die Verurteilung, beim Vermessungsamt den Antrag auf Wegmessung dieses Teils zu stellen, vor der nach § 19 Abs. 3 BBauG für die Wirksamkeit der "Teilung" erforderlichen Genehmigung erfolgen (Erg. zu BGHZ 37, 233).

BGH, Urt. v. 29. März 1974 - V ZR 42/72 - OLG München

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 42/72

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

29. März 1974

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Webers und Landwirts Alois K [REDACTED] ,
 2. seiner Ehefrau Margarete K [REDACTED] ,
- beide in A [REDACTED] , S [REDACTED] -Str. [REDACTED] ,

Beklagte, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Hausmeister Karl L [REDACTED] ,
H [REDACTED] -L [REDACTED] , S [REDACTED] A [REDACTED] ,

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 21. Dezember 1971 insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der 1965 verstorbene Landwirt Josef B. war Eigentümer des landwirtschaftlichen Anwesens Nr. 49 in A., zu dem u.a. das Grundstück Fl. Nr. 109 a, b (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum und Garten, insgesamt 20,70 a) gehört. Einen rückwärts gelegenen, eingezäunten Teil des Grundstücks in der Größe von 714 qm verpachtete B. im Jahr 1961 an den Kläger gegen einen jährlichen Pachtzins von 60 bis 70 DM.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Kläger seinerseits hatte zuvor das vom Pachtvorgänger darauf errichtete Holzhaus übernommen. Am 3. August 1961 schlossen der damals 63jährige B [REDACTED] und der Kläger einen notariell beurkundeten Vertrag, dessen Überschrift lautet: "Eigentumsübertragungsverpflichtung und Vorkaufsrechtseinräumung". Nr. I dieses Vertrags hat folgenden Wortlaut

"Herr B [REDACTED] hat an Herrn L [REDACTED] (Kläger) aus seinem Grundstück Plan Nr. 109 a/b der Gemarkung A [REDACTED] einen besonders eingezäunten Gartenteil im Ausmaß von 714 qm bis 1986 verpachtet.

Er räumt Herrn L [REDACTED] an diesem Grundstücksteil das Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall ein.

Durch den zu zahlenden Pachtzins wird auch der Grundstückswert abgeglichen, so daß der Pächter berechtigt ist, nach dem Ableben des Verpächters die unentgeltliche Übereignung der gepachteten Vertragsfläche auf seine Kosten von den Erben zu verlangen.

Herr B [REDACTED] erteilt Herrn L [REDACTED] unwiderrufliche und über sein Ableben hinausgehende Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, nach dem Ableben des Verpächters mit Wirkung für die Erben alle Erklärungen für diese abzugeben und alle Anträge zu stellen, die zur Eigentumsübertragung erforderlich sind. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung an der Vertragsfläche bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer

Vormerkung

an Plan Nr. 109, zur Zeit vorgetragen im Grundbuch von A [REDACTED], Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] 0.

Dem Erwerber der Vertragsfläche ist bei der Übereignung ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 2,80 Metern von der Straße durch Hof und Garten von Plan Nr. 109 zur Vertragsfläche einzuräumen, und durch eine Dienstbarkeit zu sichern."

Einen Monat später schloß B [REDACTED] mit dem Beklagten zu 1 einen Übergabevertrag ("Eigentumsüberlassungsvertrag") über das genannte Anwesen und zwei Äcker. Unter den Leistungen, zu denen sich der Übernehmer in Abschnitt X des Vertrags verpflichtete, ist unter Nr. 2 aufgeführt:

"Der Übernehmer tritt an Stelle des Übergebers in alle Verpflichtungen aus dem Vertrag Nr. 1458 vom 3.8.1961 mit Herrn Karl L [REDACTED] ein. Der Inhalt des Vertrags wurde ihm vom Notar mitgeteilt."

Nach Nr. 4 desselben Abschnitts, die die Verpflegung B [REDACTED] betrifft, sollte der Übergeber den vom Kläger zu entrichtenden Pachtzins auf Lebensdauer weiter erhalten. Der Beklagte zu 1 hat später die Beklagte zu 2 geheiratet; die Ehegatten leben in Gütergemeinschaft.

Nach dem Tod B [REDACTED] betrieb der Kläger zunächst, gestützt auf die Vollmacht B [REDACTED], die für die Übereignung des gepachteten Grundstücksteils erforderliche Grundstücksteilung, zuletzt im Verwaltungsstreitverfahren. Da die Beklagten einen Anspruch des Klägers auf Übereignung der Pachtfläche nicht anerkannten, erhob dieser auf Anregung des Verwaltungsgerichts die vorliegende Klage. Er hat beantragt, die Beklagten samtverbindlich zur Auflassung der wegzuvermessenden Teilfläche, zur Einräumung eines näher bezeichneten Geh- und Fahrrechts und zur Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit sowie schließlich nach Vorlage der Vermessung zur Anerkennung des Abmarkungsprotokolls zu verurteilen. Das Landgericht hat dementsprechend erkannt.

In der Berufungsinstanz hat der Kläger von den Beklagten begehrt,

- a) beim Vermessungsamt den Antrag auf Wegvermessung der Teilfläche zu stellen,
- b) das Abmarkungsprotokoll anzuerkennen und das Teilgrundstück als selbständiges Grundstück eintragen zu lassen, sowie die Auflassung des neugebildeten Grundstücks an den Kläger zu erklären und
- c) zugunsten des jeweiligen Eigentümers dieses Grundstücks ein näher bezeichnetes Geh- und Fahrrecht einzuräumen und hierfür eine Grunddienstbarkeit zu bestellen.

Hilfsweise hat er zu den Anträgen b) und c) entsprechende Feststellungsanträge gestellt.

Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der Klage im übrigen dem Klagantrag a) und den Hilfsanträgen zu b) und c) stattgegeben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter; der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht legt den Vertrag vom August 1961 zwischen B[REDACTED] und dem Kläger dahin aus, daß B[REDACTED] die bindende Verpflichtung eingehen wollte, dem Kläger an der Pachtfläche das Eigentum zu verschaffen und die begehrte Grunddienstbarkeit am Straßengrundstück zu bestellen, allerdings mit der Maßgabe, daß die Wirkung dieses unter Lebenden geschlossenen Verpflichtungsgeschäfts entsprechend § 163 BGB erst im Zeitpunkt seines Todes, also einem zwar sicheren, aber dem Tag nach ungewissen Zeitpunkt eintreten solle.

In diese Verpflichtung B[REDACTED] sei der Beklagte durch die eindeutige Vereinbarung in Abschnitt X Nr. 2 des Übergabevertrags vom September 1961 ("alle") eingetreten. Im übrigen sei jedem unbefangenen Leser der beiden Verträge klar, daß der Beklagte sich verpflichtet habe, das Pachtgrundstück nach dem Tode des Übergebers an den Kläger zu übereignen.

II.

1. Die Revision greift in erster Linie die Auslegung des Augustvertrages mit verschiedenen Rügen an. Sie verkennt nicht die Möglichkeit, schon zu Lebzeiten statt einer letztwilligen Verfügung ein Verpflichtungs-

geschäft unter Lebenden einzugehen, dessen Wirkung zwar auf den Todeszeitpunkt hinausgeschoben wird, das den zukünftigen Erblasser aber gleichwohl bindet, unter Lebenden nicht anderweitig zu verfügen. Auf eine solche Verpflichtung ist, abgesehen von dem Fall des § 2301 Abs. 1 BGB, Schuldrecht und nicht Erbrecht anzuwenden. In solchen nicht gewöhnlichen Fällen erfordern meist bestimmte Interessen eine sofortige Bindung des sich Verpflichtenden (vgl. BGHZ 8, 23 = NJW 1953, 182, 183 links) oder gar sofortige dingliche Vollzugsmaßnahmen (vgl. OLG Düsseldorf NJW 1954, 1041: Hinausschieben allein des grundbuchamtlichen Vollzugs einer Auflassung). So kann für die Annahme einer Bindung des zukünftigen Erblassers durch Rechtsgeschäft unter Lebenden die Entgeltlichkeit der Zuwendung sprechen (BGHZ 31, 13, 20). Die Revision macht aber gegenüber der Auslegung des Berufungsgerichts geltend, es habe dabei nicht die gesamten Umstände und den gesamten Vertragstext gewürdigt, insbesondere nicht in Betracht gezogen, daß sich die im Vertrag vorgesehene Auflassungsvormerkung nicht auf eine unter Zeitbestimmung eingegangene Auflassungsverpflichtung B██████ bezogen haben müsse, diese Vormerkung vielmehr in erster Linie auf den doppelt bedingten Auflassungsanspruch aus dem vereinbarten Vorkaufsrecht bezogen werden könne. Abgesehen davon, meint die Revision weiter, handle es sich bei dem Augustvertrag um ein (unter der Bedingung des Überlebens des Beschenkten eingegangenes) Schenkungsversprechen (§ 2301 BGB). Diese Rügen können auf sich beruhen, denn auch bei der vom Berufungsgericht zugrundegelegten Auslegung des Augustvertrages hat die Revision Erfolg (vgl. unten Nr. 3).

2. Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, weil bestritten ist, ob beim Verkauf eines Grundstücksteils schon das obligatorische Grundgeschäft der Genehmigung im Sinn des § 19 BBauG bedürfe. Diese Frage wird verschiedentlich mit der Begründung bejaht, daß die Erfüllung eines solchen Vertrags die Teilung des Grundstücks notwendig erfordere (vgl. Heitzer/Oestreicher, BBauG 5. Aufl. § 19 Nr. 5 S. 116; Oestreicher JR 1964, 241, 244 links; Brügelmann/Grauvogel, BBauG § 19 Anm. III 1 c bb (2); BayVGH DVBl 1962, 722). Zu dieser Frage hat der Senat schon im Urteil vom 20. Juni 1962 (BGHZ 37, 233, 237) Stellung genommen, und zwar unter Berücksichtigung des Wortlauts des § 19 Abs. 3 BBauG und des von den Vertretern der Gegenmeinung hervorgehobenen Zwecks des Genehmigungserfordernisses, nämlich "im öffentlichen Interesse einer städtebaulich unerwünschten Bebauung in einem möglichst frühen Zeitpunkt vorzubeugen". Nach dieser Entscheidung bedarf das Verpflichtungsgeschäft, auch wenn seine Erfüllung die Teilung des Grundstücks erfordert (Teilungskauf), zu seiner Wirksamkeit nicht der Genehmigung im Sinn des § 19 BBauG. Daran hat der Senat seither festgehalten (WM 1972, 656, 657; 1974, 377). Davon abzugehen besteht kein Anlaß.

Entgegen der Meinung der Revision schließt das Genehmigungserfordernis im Sinn des § 19 BBauG nicht eine Verurteilung des Verkäufers eines Grundstücksteils dahin aus, beim zuständigen Vermessungsamt den Antrag auf Wegvermessung des verkauften Teils zu stellen. Sollte ein solcher Verkäufer oder hier der Beklagte zu 1 auf Grund des Übergabevertrags verpflichtet sein, den

streitigen Grundstücksteil abtrennen zu lassen und dem Kläger alsdann zu übereignen, so wäre er als Eigentümer zu den notwendigen vorbereitenden Maßnahmen, hier zur Stellung des entsprechenden Antrags auf Wegvermessung, verpflichtet. Selbst wenn unter den vorliegenden Verhältnissen dieser Antrag als Erklärung im Sinn des § 19 Abs. 3 BBauG des Inhalts zu verstehen wäre, daß der betreffende Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück eingetragen werden soll, und damit "die Teilung eines Grundstücks" darstellte, die zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedürfte - worüber das Vermessungsamt zu befinden hätte -, so hinderte dies nicht die Verurteilung zur Stellung dieses Antrags (vgl. zu der aufgeworfenen Frage Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 19 Rdn. 37; Brügelmann/Grauvogel, BBauG § 19, III c, cc (3); Heitzer/Oestreicher, Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz, 5. Aufl. BBauG § 19 Anm. 5 S. 116). Denn die solchenfalls erforderliche Genehmigung könnte erst beantragt und ausgesprochen werden, wenn die zu genehmigende Erklärung vorliegt. Sie ist Voraussetzung der Genehmigung. Der Anspruch auf die Abgabe dieser Erklärung scheitert nicht daran, daß zu ihrer Wirksamkeit zusätzlich eine behördliche Genehmigung erforderlich ist.

Entgegen der Meinung der Revision wird bei dieser Betrachtungsweise nicht vom Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 30. Juni 1964 (BVerwGE 19, 82) abgewichen. Es ist daher nicht die Vorlegung der aufgeworfenen Rechtsfrage an den Gemeinsamen Senat der obersten

Gerichtshöfe (Gesetz zur Wahrung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung der obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 19. Juni 1968, BGBl I 661) geboten. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts betrifft einen anderen Sachverhalt, nämlich den Antrag auf Genehmigung der Teilung bei der Genehmigungsbehörde. Diesen Antrag betrachtet das Bundesverwaltungsgericht als eine Erklärung, die nach § 19 Abs. 3 BBauG die Teilung eines Grundstücks darstellt, weil die Beteiligten ein berechtigtes Interesse daran haben, möglichst frühzeitig zu erfahren, ob die Teilung des Grundstücks zum Zweck einer Bebauung genehmigt wird oder nicht. Dieses Ziel kann mit dem Antrag auf Wegmessung eines bestimmten Grundstücksteils nicht erreicht werden.

3. Das Berufungsgericht führt aus, es sei (abgesehen vom Wortlaut des Abschnittes X 2 des Übergabevertrags) im übrigen jedem unbefangenen Leser der beiden Verträge klar, daß der Erstbeklagte sich verpflichtet habe, den verpachteten Grundstücksteil nach dem Tod des Übergebers B. dem Kläger zu übereignen. Das Berufungsgericht hat dabei offen gelassen (S. 20/21 BU), ob dieser Teil des Übergabevertrags einen echten Vertrag zugunsten des Klägers im Sinn einer Schuldmitübernahme oder eine den bisherigen Schuldner freistellende Schuldübernahme im Sinn des § 415 BGB darstellt. Für letzteres könnte der Wortlaut ("... anstelle des Übergebers") sprechen. In diesem zweiten Fall hängt aber die Wirksamkeit der Schuldübernahme, die von dem Dritten (Beklagten zu 1) mit dem Schuldner (B.) vereinbart worden wäre,

gemäß § 415 Abs. 1 Satz 1 BGB von der Genehmigung des Gläubigers, hier des Klägers, ab. Das Berufungsgericht hält auch in diesem Fall den Klaganspruch für begründet, weil der Kläger die Schuldübernahme spätestens durch die Erhebung der Klage genehmigt habe. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Die Genehmigung kann zwar formlos und daher auch durch konkludentes Handeln erfolgen. Ihre Wirksamkeit setzt aber voraus, daß der Schuldner oder der Dritte dem Gläubiger die Schuldübernahme mitgeteilt hat (§ 415 Abs. 1 Satz 2 BGB), womit den Vertragsschließenden bis zur Genehmigung des Vertrags dessen Änderung oder Aufhebung (vgl. § 415 Abs. 1 Satz 3 BGB) offen gehalten werden soll. Eine Mitteilung der Schuldübernahme seitens des Schuldners, des Beklagten zu 1 oder eines Bevollmächtigten ist nicht festgestellt. Damit fehlt es aber bislang an hinreichenden Feststellungen sowohl für eine wirksame befreiende Schuldübernahme, als auch für einen Vertrag zugunsten des Klägers im Sinn einer Schuldmitübernahme. Der Klaganspruch ist nach den bisherigen Feststellungen gegen den Beklagten zu 1, damit auch gegenüber der Beklagten zu 2, nicht begründet. Das angefochtene Urteil ist daher, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt ist, aufzuheben und mangels Entscheidungsreife an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

III.

Dem Berufungsgericht war auch die vom Ausgang des Rechtsstreits abhängige Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

Richter am Bundesgerichtshof
von der Mühlen ist beurlaubt
und kann nicht unterschreiben.

Hill