

V_ZR_87/59

Verkündet
am 8. Februar 1961
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2206 055

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

In dem Rechtsstreit

der Witwe Emma von S [REDACTED] geb. H [REDACTED], Ha [REDACTED]-L [REDACTED]
[REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Axel Sp [REDACTED] & Sohn, H [REDACTED] [REDACTED], N [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 1. Februar 1961 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 24. Februar 1959 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen insoweit aufgehoben, als die Klage wegen der Pachtrate für Dezember 1955 in Höhe von 4 375 DM nebst Zinsen abgewiesen wurde und der Klägerin mehr als 8/10 der Kosten des Rechtsstreits auferlegt wurden.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Klägerin hat die Hälfte der Kosten dieses Revisionsverfahrens zu tragen. Die Entscheidung über die übrigen Kosten wird dem Berufungsgericht übertragen.

Tatbestand:

Durch Urteil des Senats vom 29. Oktober 1958 (V ZR 158/57), auf dessen Tatbestand und Entscheidungsgründe Bezug genommen wird, wurde das den Parteien am 19. Juli 1957 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des Berufungsgerichts auf die Revision der Klägerin insoweit aufgehoben, als die Klage wegen eines Betrags von 13 125 DM nebst Zinsen abgewiesen wurde.

In der erneuten Verhandlung vor dem Berufungsgericht am 10. Februar 1959 hat die Beklagte die Pachtzinszahlung für November 1955 mit 4 375 DM nebst 4 % Zinsen seit Klageerhebung anerkannt. Durch Anerkenntnis-Teil-Urteil des Berufungsgerichts vom selben Tag ist daraufhin die Berufung der Beklagten insoweit zurückgewiesen worden, als diese durch das Urteil des Landgerichts zur Zahlung dieses Betrags nebst Zinsen verurteilt wurde.

Wegen der noch streitigen Klageforderung in Höhe 8 750 DM (Pachtzinszahlungen für Dezember 1955 und Januar 1956) hat das Berufungsgericht mit Urteil vom 24. Februar 1959 erneut in Abänderung des Urteils des Landgerichts die Klage abgewiesen.

Mit ihrer hiergegen gerichteten Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung dieses Betrags nebst Zinsen weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Der Senat hat in seinem Urteil vom 29. Oktober 1958 ausgeführt, die Beendigung des Pachtvertrags gelte nach

§ 162 Abs. 1 BGB als eingetreten, weil die Klägerin un-
rechtigt die Annahme des restlichen Kaufpreises verweigert
habe und zur Abgabe einer uneingeschränkten Auflassungser-
klärung nicht bereit gewesen sei und dadurch wider Treu
und Glauben den Eigentumserwerb der Beklagten an dem Grund-
stück und damit den Eintritt der den Pachtvertrag beenden-
den Bedingung verhindert habe. Da die Feststellungen des
Berufungsgerichts nicht eindeutig ergaben, von welchem
Zeitpunkt ab der Pachtvertrag hiernach als beendet anzu-
sehen ist, mußte das erste Berufungsurteil zum Zwecke tat-
richterlicher Feststellung dieses Zeitpunktes, von dem ab
die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung der Pachtraten
entfiel, aufgehoben werden.

Die Klägerin hat hierzu vorgetragen, die Umschrei-
bung des Eigentums im Grundbuch hätte erst nach Einrei-
chung von Wohnsiedlungs- und Teilungsgenehmigung der Hanse-
stadt Hamburg sowie der Unbedenklichkeitsbescheinigung der
Finanzverwaltung erfolgen können, und zur Erfüllung dieser
Voraussetzungen hätte die Beklagte längerer Zeit bedurft.

2. Das Berufungsgericht erwägt zunächst, ob für die
Beendigung des Pachtvertrags überhaupt der Zeitpunkt der
Umschreibung im Grundbuch und nicht schon die Zahlung des
Kaufpreises, wofür nach seiner Auffassung einige Anhalts-
punkte gegeben sind, maßgebend sein sollte. Es läßt diese
Frage aber offen und führt sodann aus: Der Klägerin müsse
jedoch darin gefolgt werden, daß das Pachtverhältnis jeden-
falls nur dann als erloschen hätte angesehen werden können,
wenn die übrigen Voraussetzungen der Umschreibung des Eigen-
tums von der Beklagten im Verfahren vor dem Grundbuchamt
ohne weiteres hätten erfüllt werden können und also auch
angenommen werden müßte, daß sie auch erfüllt worden wären

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



und hiernach ein ernsthaftes Hindernis für den Eigentumsübergang nach Abgabe der Auflassungserklärung nicht mehr bestanden hätte, die Klägerin also insbesondere nicht etwa in der Folge noch irgendwie aus ihrem Bucheigentum hätte verpflichtet werden können. Daß diese Voraussetzungen bereits im Verlauf des Monats November 1955 von der Beklagten hätten geschaffen werden können, sofern die Klägerin uneingeschränkt ihre Auflassung erklärt hätte, sei nach dem weiteren Vortrag der Beklagten auf Grund der gerichtsbekannten Verhältnisse in Hamburg zu bejahen. Die Unbedenklichkeitserklärung des Finanzamts sei nur davon abhängig gewesen, daß die Beklagte für eine etwaige Inanspruchnahme auf Grund des noch schwebenden Steuerverfahrens vor den Finanzgerichten eine entsprechende Sicherheit stellte. Daß der Beklagten dies nicht möglich gewesen sein sollte, habe die Klägerin nicht behauptet; es läge auch nichts dafür vor. Die entsprechende Erklärung der Finanzbehörde wäre bei dieser Sachlage ohne weiteres im Verlauf des Monats November 1955 erteilt worden, sofern die Auflassungserklärungen vorgelegen hätten. Für eine Straßenverlegung sei das Grundstück ebenfalls nicht vorgesehen, so daß eine Zustimmung der Hansestadt Hamburg im Rahmen der Bebauungspläne ohne weiteres erteilt worden wäre. Auch diese Voraussetzung hätte im Verlauf des Monats November 1955 erfüllt werden können. Dann wäre aber die Umschreibung im Grundbuch nur noch eine reine Formsache gewesen, die lediglich von der Geschäftsbelastung des Grundbuchamts abhängig gewesen sei. Angesichts einer Eilbedürftigkeit wäre im übrigen auch dieser Formalakt beschleunigt zu erreichen gewesen. Allenfalls wäre für die Durchführung ein geringfügiger Aufschub bis etwa Ende 1955 denkbar gewesen, der für die Klägerin keine Gefährdung irgendwelcher Art auf Grund ihres formellen Bucheigentums mehr mit sich hätte bringen können. Da im übrigen aber eine so nahe lie-

gende Möglichkeit bestanden habe, bereits im Monat November 1955 tatsächlich die Umschreibung auf Grund besonderer Eilanträge zu veranlassen, habe die Klägerin jedenfalls nicht dargetan - was ihr oblegen hätte (RG JW 1911, 213) -, daß die - von ihr verhinderte - Vollendung des Rechtsübergangs ohne ihre Weigerung sich nicht im November 1955 noch hätte bewirken lassen. Ob es nach dem Sinn und Zweck der beiden Verträge überhaupt auf die - vom Geschäftsgang des Grundbuchamts - abhängige Bearbeitungsfrist ankomme, könne hier- nach dahingestellt bleiben.

3. Diese Ausführungen werden von der Revision in mehr- facher Hinsicht angegriffen.

a) Gegenüber der Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin hätte, nachdem eine so naheliegende Möglichkeit bestanden habe, auf Grund besonderer Eilanträge die Um- schreibung im Grundbuch ebenfalls noch im selben Monat zu veranlassen, dartun müssen, daß die Vollendung des Rechtsübergangs sich nicht im November 1955 noch hätte bewirken lassen, rügt die Revision Verletzung des § 282 ZPO, weil das Berufungsgericht hiermit die Beweislast verkannt habe.

Bei der Würdigung dieser Rüge ist davon auszugehen, daß als Zeitpunkt, in dem die Bedingung nach § 162 Abs. 1 BGB als eingetreten zu gelten hat, der Zeitpunkt anzusehen ist, in dem der Eintritt bei redlichem Verhalten des bedingt Verpflichteten erfolgt sein würde (RGZ 79, 96, 101; BGB RGRK 11. Aufl. § 162 Anm. 6; Siebert/Seydel, BGB 9. Aufl. § 162 Anm. 7), und daß die Partei, die sich auf § 162 Abs. 1 beruft, dafür beweispflichtig ist, daß zwischen dem Verhalten der anderen Partei und dem Ausfall der Bedingung ein ursächlicher Zusammenhang besteht (LM § 162 BGB Nr. 2 =

JZ 1958, 211; RGZ 66, 222, 224; BGB RGRK aaO § 162 Anm. 5). Daß die Eintragung der Beklagten als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch bereits im Laufe des November 1955 erfolgt wäre, stellt das Berufungsgericht, wie von der Revision mit Recht geltend gemacht wird, nicht fest. Dieses nimmt nur an, es wäre angesichts einer Eilbedürftigkeit auch die Eintragung im Grundbuch beschleunigt zu erreichen gewesen. Da es darüberhinaus ausführt, es sei für die grundbuchmäßige Durchführung ein geringfügiger Aufschub bis Ende 1955 denkbar gewesen, kann aus seinen Ausführungen nur entnommen werden, daß es den fingierten Eintritt der Bedingung nach § 162 Abs. 1 BGB und damit die Eintragung der Beklagten als Eigentümerin letzten Endes erst für Ende 1955 feststellt. Der auf RG JW 1911, 213 gestützten Auffassung des Berufungsgerichts, der Klägerin hätte, da eine so naheliegende Möglichkeit bestanden habe, die Umschreibung im Grundbuch auf Grund besonderer Eilanträge zu veranlassen, die Darlegung obgelegen, daß die von ihr verhinderte Vollendung des Rechtsübergangs ohne ihre Weigerung sich nicht schon im November 1955 hätte bewirken lassen, kann nicht gefolgt werden. Hierfür ergibt die aufgeführte Entscheidung des Reichsgerichts keinerlei Anhaltspunkte. Sie befaßt sich nämlich nur mit dem Umfang der Darlegungspflicht der nach § 162 BGB behauptungs- und beweispflichtigen Partei und führt hierzu aus, daß diese nicht auch zu beweisen brauche, daß in dem Verhalten der anderen Partei die einzige Ursache für den Ausfall der Bedingung zu erblicken sei (vgl. BGB RGRK aaO § 162 Anm. 5). Sollten die hier in Frage stehenden Ausführungen des Berufungsgerichts dahin zu verstehen sein, daß dafür, daß bei der naheliegenden Möglichkeit, die Umschreibung im Grundbuch noch im November 1955 zu veranlassen, ein Beweis des ersten Anscheins spreche, und die Klä-

gerin demgegenüber nicht dargetan habe, daß sich die Umschreibung nicht im November 1955 hätte bewirken lassen, so könnte dem ebenfalls nicht gefolgt werden, da ein Anscheinsbeweis nur bei einem typischen Geschehensablauf in Betracht kommt (BGH WM 1957, 1312, 1313), ein solcher aber bei der hier maßgebenden Frage, wann eine Eintragung im Grundbuch bei Vorliegen aller ihrer Voraussetzungen und auch bei der Stellung von Eilanträgen erfolgen kann, ausscheidet.

Damit kann das angefochtene Urteil insoweit, als es den Anspruch der Klägerin auf die Pachtrate für Dezember 1955 als nicht begründet erachtet, keinen Bestand haben. Diesen Anspruch der Klägerin schon jetzt zuzuerkennen, ist jedoch nicht möglich, da es, wie der Senat im ersten Revisionsurteil ausgesprochen hat, noch der Entscheidung der Frage bedarf, ob es für die Beendigung des Pachtverhältnisses überhaupt auf die Eintragung der Beklagten im Grundbuch und nicht schon auf den Zeitpunkt ankommt, in dem von den Parteien alles zu dieser Eintragung Erforderliche getan wurde, und das Berufungsgericht diese Frage ausdrücklich offengelassen hat.

b) Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Eintragung der Beklagten im Grundbuch spätestens Ende 1955 erfolgt wäre, betrifft die unter a) behandelte Rüge nicht auch die Aberkennung der Pachtrate für Januar 1956, da diese erst nach diesem Zeitpunkt und damit erst nach der Beendigung des Pachtvertrags fällig geworden wäre.

Insoweit rügt aber die Revision zunächst Verletzung der §§ 128, 286 ZPO mit der Begründung, es sei nicht vorgebracht worden, daß das Grundstück für eine Straßenverlegung nicht vorgesehen gewesen sei. Die Revision meint,

wenn das Berufungsgericht darauf hingewiesen hätte, daß es dieser Auffassung sei, hätte die nach § 139 ZPO befragte Klägerin ausgeführt, daß im Jahre 1955 die städtebauliche Planung hinsichtlich der Achsenstraße noch nicht davon abgekommen sei, daß sie bis zum Gänsemarkt durchgestoßen werden sollte, so daß das Grundstück gerade im Bereich jener früheren Planungskonzeption gelegen sei. Wenn dies irgendwie zweifelhaft gewesen wäre, hätte die Klägerin sich auf eine Auskunft der Hansestadt Hamburg für die Richtigkeit ihrer Ausführungen berufen. Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Nach dem ersten Revisionsurteil (S. 26) kam es für die neue Verhandlung vor dem Berufungsgericht und dessen Entscheidung nur noch darauf an, von welchem Zeitpunkt ab der Pachtvertrag als beendet anzusehen ist. Insoweit war aber in erster Linie von Bedeutung, wann die Eintragung der Beklagten im Grundbuch bei rechtzeitiger Erklärung der Auflassung erfolgt wäre. Die Klägerin war deshalb gehalten, alle Umstände vorzutragen, welche die Eintragung der Beklagten im Grundbuch hätten verzögern können. Bei dieser Sachlage war das Berufungsgericht nicht verpflichtet, nach § 139 ZPO auf eine weitere Aufklärung hinzuwirken. Damit ist aber auch die Rüge der Verletzung der §§ 128, 286 ZPO nicht begründet. Da die Klägerin nicht vorgetragen hat, daß in der hier in Frage stehenden Zeit eine Straßenverlegung geplant war, konnte das Berufungsgericht unbedenklich davon ausgehen, daß eine solche nicht vorgesehen war.

Die Revision meint sodann, das Berufungsgericht habe nicht bedacht, daß der hamburgische Staat nach § 4 Nr. 2 des Gesetzes über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11. April 1949 (HambGVBl S. 45) ein gesetzliches Vorkaufsrecht gehabt habe, das nach Art. I Abs. 3 der ersten

Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz vom 9. August 1949 (HambGVBl S. 178) ab Kenntnis der Finanzbehörde vom Kaufvertrag und von der Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung an innerhalb von vier Wochen auszuüben gewesen wäre. Was sich aus diesen gesetzlichen Vorschriften für die Entscheidung ergeben sollte, wird jedoch von der Revision nicht angegeben. Sollte sie der Meinung sein, daß das dem hamburgischen Staat zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht die Eintragung der Beklagten im Grundbuch verzögert hätte, so könnte dem nicht gefolgt werden, da das hamburgische Aufbaugesetz keine dem § 10 RSiedlG und dem § 11 Abs. 3 RHeimstG entsprechende Vorschrift enthält, daß das Grundbuchamt die Eintragung des Eigentumsüberganges solange aussetzen soll, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Das hamburgische Aufbaugesetz erklärt in seinem § 4 Nr. 2 vielmehr ausdrücklich die Vorschrift des § 1098 Abs. 2 BGB für entsprechend anwendbar. Das gesetzliche Vorkaufsrecht des hamburgischen Staates hat demgemäß gegenüber Dritten die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums. Eine derartige Vormerkung macht aber nach § 883 Abs. 2 BGB Verfügungen des Eigentümers nur relativ, nämlich nur insoweit unwirksam, als sie das Recht der durch die Vormerkung geschützten Personen beeinträchtigen würden; sie bewirkt jedoch keine Sperre des Grundbuchs (Palandt, BGB 19. Aufl. § 1098 Anm. 4 in Verbindung mit § 883 Anm. 5 b und c; vgl. ferner LG Lübeck SchlHA 1959, 174 hinsichtlich des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 60 SchlHAufbaUG vom 21. Mai 1949 - SchlHGVB1 S. 93).

4. Das angefochtene Urteil war daher im Kostenpunkt und insoweit aufzuheben, als die Klage wegen der Pachtrente für Dezember 1955 abgewiesen wurde.

Soweit die Klägerin mit der Revision keinen Erfolg hatte, waren ihr schon jetzt nach § 97 ZPO die Kosten aufzuerlegen.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern