

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 8/73

URTEIL

Verkündet am
24. Mai 1974
Hirth
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der verwitweten Frau Bertha B [REDACTED]
geb. S [REDACTED] in B [REDACTED], Auf der B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Kaufmann Egon M [REDACTED] in B [REDACTED],
A [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. Frau Margarete M [REDACTED] geb. R [REDACTED]
in K [REDACTED]-L [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED],
3. die Hausfrau Elsbeth M [REDACTED] verw. N [REDACTED], gesch.
R [REDACTED] in F [REDACTED],

Beklagte und zu 1) und 2)
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Mai 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 10. Oktober 1972 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Erbin des am 31. März 1965 verstorbenen Karl B [REDACTED]. Im Grundbuch des Amtsgerichts W [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 14 ist der Erblasser als Eigentümer des 1204 qm großen Grundstücks B [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED]/Ecke L [REDACTED] Straße [REDACTED] eingetragen. Durch notariellen Vertrag vom 28. November 1951 verkaufte Karl B [REDACTED] an die Eheleute N [REDACTED] als Miteigentümer zu je 1/4 und an Heinz W [REDACTED] als Miteigentümer zu 1/2 ein genau bezeichnetes Teilstück des vorbezeichneten Grundstücks mit einer Größe

- 3 -

von 421,72 qm (im folgenden Teilstück 2 genannt)
zum Kaufpreis von zusammen 38 000 DM.

Nach § 2 des Kaufvertrages waren die Käufer be-
rechtigt, das Grundstück von der Übergabe am 1. Ja-
nuar 1952 ab zu nutzen und insbesondere Gebäude aller
Art darauf zu errichten. Andererseits verpflichteten
sich die Käufer, den Verkäufer vom Zeitpunkt der Über-
gabe an von allen mit dem Eigentum verbundenen Ver-
pflichtungen freizustellen. In § 6 des Kaufvertrages
heißt es u.a.:

"Die Auflassung des verkauften Grundstücks,
dessen Vermessung unverzüglich erfolgen
soll, hat spätestens bis zum 31. Dezember 1956
zu erfolgen. ... Kommt es aus irgendeinem
Grund überhaupt nicht zur Auflassung, können
Käufer weder die Übernahme des errichteten
Gebäudes noch Bereicherungsansprüche gegen
Verkäufer geltend machen."

§ 7 dieses Vertrages lautet:

"Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit,
zur Sicherung des Anspruchs der Käufer
auf Auflassung ... eine Auflassungsvor-
merkung eintragen zu lassen. Dieser An-
spruch soll den Käufern als Gesamt-
gläubigern zustehen...."

Die Auflassungsvormerkung wurde am 15. Dezember 1951
in Abteilung II unter der laufenden Nummer 3 im Grund-
buch für die drei Käufer "als Berechtigte zur gesamten
Hand" eingetragen. Der Käufer W [REDACTED] zahlte an Karl
B [REDACTED] 19 000 DM auf den Kaufpreis. Die Übergabe
des Grundstücksteiles erfolgte vertragsgemäß.



Durch notariellen Vertrag vom 8. April 1952 verkaufte Karl B. den gleichfalls nicht vermessenen restlichen Teil des vorbezeichneten Grundstücks in einer Größe von 782,28 qm (im folgenden Teilstück 1 genannt) an den Beklagten zu 1 zum Kaufpreis von 49 000 DM zuzüglich 700 DM Zinsen. Nach § 2 dieses Vertrages war der Beklagte zu 1 mit sofortiger Wirkung berechtigt, den verkauften Grundstücksteil zu nutzen und insbesondere Gebäude aller Art darauf zu errichten.

In § 6 dieses Vertrages heißt es u.a.:

"Die Auflassung des verkauften Grundstücks soll spätestens bis zum 1. April 1957 erfolgen. ...

Kommt es aus irgendeinem Grund überhaupt nicht zur Auflassung, kann Käufer weder die Übernahme des errichteten Gebäudes noch Bereicherungsansprüche gegen Verkäufer geltend machen. ..."

Eine Auflassungsvormerkung wurde am 14. Juni 1952 in Abteilung II unter der laufenden Nummer 4 im Grundbuch eingetragen. Der Beklagte zu 1 bezahlte den Kaufpreis in Höhe von 49 700 DM und erhielt den Besitz an dem gekauften Teilstück 1 übertragen.

Durch notariellen Vertrag vom 30. April 1954 verkaufte W. seinen Anspruch auf einen Anteil an Teilstück 2 an Carl W.. Außerdem trat er sämtliche weiteren ihm aus dem Kaufvertrag vom 28. November 1951 zustehenden Ansprüche und Rechte an W. ab.

Nach W[REDACTED] Tod wurde im Rahmen der Erbauseinander-
setzung der Witwe Maria W[REDACTED] sein durch die Auf-
lassungsvormerkung gesicherter Anspruch auf Eigen-
tumsverschaffung aus dem Kaufvertrag übertragen.
Dies wurde am 20. September 1966 im Grundbuch ver-
merkt. Die Witwe Maria W[REDACTED] starb. Die Beklagte
zu 2 ist ihre alleinige Erbin.

Auch der Ehemann N[REDACTED] starb. Er wurde von seiner
Ehefrau, der Beklagten zu 3, beerbt. (Nach Wiederver-
heiratung führt sie jetzt den Namen M[REDACTED].) Durch
notariellen Vertrag vom 3. September 1965 verkaufte
die Beklagte zu 3 ihre Ansprüche auf Verschaffung
der beiden Eigentumsanteile von je 1/4 an dem vorbe-
nannten Grundstück an Paul A. S[REDACTED] zum Kaufpreis
von 70 000 DM.

Auf Antrag von Karl B[REDACTED] genehmigte das
Bauaufsichtsamt W[REDACTED] am 25. Juni 1955 den Bau
eines eingeschossigen Kaufhauses mit einer Grund-
fläche von 385,81 qm auf dem gesamten Grundstück
mit Standort auf dem 421,72 qm großen Teilstück 2.
Das Kaufhaus wurde dort auch errichtet. Auf dem Teil-
stück 1 stehen behelfsmäßige Verkaufsbuden, die der
Beklagte zu 1 an verschiedene Händler verpachtet hat.

Am 3. September 1963 wurde der Bebauungsplan für
die Grundstücke B[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED], G[REDACTED]
Straße [REDACTED] und für die L[REDACTED] Straße zwischen
M[REDACTED]straße und G[REDACTED] Straße festgesetzt. In diesem
Bebauungsplan wurde das vorbezeichnete Grundstück bis
auf ein zum Straßenland erklärtes dreieckiges Stück
als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 festgesetzt.

Innerhalb dieser Baustufe darf eine Grundstücksfläche zu höchstens 3/10 bebaut werden.

Am 19. November 1964 beantragte der Notar R. [REDACTED] aus O. [REDACTED], der wenige Monate zuvor ein Kaufangebot des Eigentümers B. [REDACTED] an den Kaufmann Paul A. S. [REDACTED] hinsichtlich des gesamten vorbenannten Grundstücks beurkundet hatte, beim Bezirksamt W. [REDACTED], die Teilung des vorbenannten Grundstücks entsprechend den Verträgen vom November 1951 und April 1952 zu genehmigen.

Mit Bescheid vom 11. Januar 1965 versagte das Bezirksamt W. [REDACTED] die Teilungsgenehmigung. Den Widerspruch Karl B. [REDACTED], des Beklagten zu 1, der Eheleute N. [REDACTED] und Carl W. [REDACTED] wies der Senator für Bau- und Wohnungswesen mit Bescheid vom 19. August 1965 zurück. Die gegen die Zurückweisung des Widerspruchs gerichtete Klage hatte keinen Erfolg.

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin die Löschung der Auflassungsvormerkungen von den Beklagten begehrt. Sie hat vorgetragen, daß infolge der rechtskräftigen Versagung der Teilungsgenehmigung die Kaufverträge vom November 1951 und April 1952 nicht mehr erfüllt werden könnten. Die Klägerin hat zunächst beantragt, den Beklagten zu 1 und die Beklagte zu 3 jeweils zu verurteilen, die Löschung der Auflassungsvormerkung Abteilung II Nr. 3 und 4 zu bewilligen.

Der Beklagte zu 1 hat beantragt, die Klage abzuweisen, hilfsweise ihr nur Zug um Zug gegen Zahlung von 361 000 DM stattzugeben.

Er hat u.a. vorgetragen, die Klägerin habe die Unmöglichkeit der Erfüllung der Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums zu vertreten.

Das Landgericht hat folgendes Teilurteil verkündet:

1. Der Beklagte zu 1 wird verurteilt, die Löschung der Vormerkung Abt. II Nr. 4 Zug um Zug gegen Zahlung von 49 700 DM zu bewilligen.
2. Die Beklagte zu 3 wird im Wege des Versäumnisurteils verurteilt, die Löschung der Vormerkung Abt. II Nr. 3 zu bewilligen.

Die Klägerin hat danach beantragt, die Beklagte zu 2 zu verurteilen, die Löschung der Vormerkung Abteilung II Nr. 3 zu bewilligen.

Die Beklagte zu 2 hat beantragt, die Klage abzuweisen, hilfsweise ihr nur Zug um Zug gegen Zahlung des von ihr gezahlten Kaufpreises von 19 000 DM und eines noch zu beziffernden Schadensersatzanspruches stattzugeben.

Sie hat u.a. vorgetragen, da der zwischen den Parteien abgeschlossene Kaufvertrag nach wie vor wirksam sei, stehe ihr der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an dem verkauften Grundstück noch immer zu.

Das Landgericht hat durch Schlußurteil die Beklagte zu 2 verurteilt, die Löschung der Vormerkung Abteilung II Nr. 3 Zug um Zug gegen Zahlung von 19 000 DM zu bewilligen.

Der Beklagte zu 1 hat gegen das Teilurteil und gegen das Schlußurteil Berufung eingelegt.

Die Beklagte zu 2 hat gegen das Schlußurteil Berufung eingelegt.

Der Beklagte zu 1 hat seinen Klagabweisungsantrag weiterverfolgt und hilfsweise beantragt, der Klage nur Zug um Zug gegen Zahlung von 439 376 DM stattzugeben.

Die Beklagte zu 2 hat ebenfalls ihren Klagabweisungsantrag aufrechterhalten und hilfsweise beantragt, der Klage nur Zug um Zug gegen Zahlung von 126 516 DM stattzugeben.

Beide Beklagten haben weiterhin hilfsweise beantragt, der Klage nur Zug um Zug gegen Auflassung des Grundstücks an die Beklagten zu 1 bis 3 zu Bruchteilen, entsprechend den gekauften Grundstücksteilen, stattzugeben.

Die Klägerin beantragt, die Berufungen zurückzuweisen.

Beide Parteien haben ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und ergänzt. Die Berufungskläger haben insbesondere geltend gemacht, die Klägerin sei in der Lage, die noch gültigen Kaufverträge durch Übereignung des gesamten Grundstücks an alle Beklagten zu Bruchteilen zu erfüllen.

Das Kammergericht hat das Teilurteil, soweit es die Verurteilung des Beklagten zu 1 betrifft, sowie das Schlußurteil geändert und die Klage gegen die Beklagten zu 1 und 2 abgewiesen.

Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Revision. Sie verfolgt ihr Berufungsbegehren weiter. Die Beklagten zu 1 und 2 bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

A) Das Kammergericht hat ausgeführt: Das auf § 894 BGB gestützte Klagebegehren sei unbegründet. Die durch die Vormerkung gesicherten Auflassungsansprüche hätten bei der Eintragung bestanden und beständen jetzt mit gewandeltem Inhalt fort. Die durch die Kaufverträge vom 28. November 1951 und 8. April 1952 begründeten Übereignungspflichten seien durch die Versagung der Teilungsgenehmigung nicht unwirksam geworden. Die noch ausstehenden Erfüllungsgeschäfte (Auflassung und Eintragung) bedürften keiner Genehmigung. Der Versagungsbescheid stehe allerdings der für die Auflassung erforderlichen (rechtlichen) Teilung des Grundstücks entgegen. Der Klägerin sei damit aber noch nicht die Erfüllung ihrer Leistungspflichten unmöglich geworden. Sie könne den Beklagten die Teilstücke zwar nicht mehr getrennt zu Eigentum übertragen, sie sei aber nicht gehindert, die Teilstücke den

Käufern als Einheit zu übertragen, so daß die Beklagten Miteigentum nach Bruchteilen erhielten (Anpassung beider Kaufverträge infolge Wegfalls der Geschäftsgrundlage). Wenn auch der Inhalt des Grundbuchs nach dem Wortlaut der Vormerkungen mit der wirklichen Rechtslage nicht in Einklang stehe, werde die Klägerin nach Lage des Falles durch die Vormerkungen in ihrem Recht nicht beeinträchtigt.

B) 1. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe im Rahmen der Erörterung des § 242 BGB nicht berücksichtigt, daß die Beklagte zu 3 ihre Ansprüche auf Eigentumsverschaffung am 3. September 1965 an Strauß verkauft und übertragen habe und daß die Beklagte zu 3 durch das Versäumnisurteil vom 10. Februar 1971 zur Löschung der Vormerkung rechtskräftig verurteilt worden sei.

Die Rüge hat Erfolg.

Dem Berufungsgericht ist zunächst darin beizutreten, daß die Verpflichtungsgeschäfte (Kaufverträge) vom 28. November 1951 und 8. April 1952 in ihrer Wirksamkeit durch die Versagung der Teilungsgenehmigung nicht berührt worden sind. Diese Beurteilung entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGHZ 37, 233, 240 und neuestens BGH WM 1974, 377). Die Revision bittet um Überprüfung der Rechtsprechung. Zu einer Änderung besteht aber keine Veranlassung.

Infolge Versagung der Teilungsgenehmigung ist die Klägerin nicht mehr in der Lage, ihren vertraglich

übernommenen Eigentumsverschaffungspflichten so, wie sie in den o.a. Kaufverträgen begründet worden sind, nachzukommen. Ihre Leistungen sind nachträglich unmöglich geworden (vgl. BGHZ 37, 233, 240; BGH NJW 1969, 837). Die Auffassung des Berufungsrichters, die der Klägerin obliegende Leistung sei auf andere als die ursprünglich vorgesehene Weise erfüllbar und diese Art der Erfüllung sei der Klägerin nach Treu und Glauben zuzumuten, ist unzutreffend.

a) Zwar ist in der Rechtsprechung anerkannt, daß Unmöglichkeit der Leistung dann nicht anzunehmen ist, wenn die Verpflichtung des Schuldners in anderer Weise als ursprünglich vorgesehen erfüllbar ist und die andere Art der Erfüllung dem Schuldner zuzumuten ist (vgl. BGHZ 38, 146, 149). Diese Voraussetzungen hat aber das Berufungsgericht nicht rechtsirrtumsfrei dargetan. Zunächst ist zu bemerken, daß die vom Berufungsrichter bejahte Frage nach dem Wegfall der Geschäftsgrundlage nur gestellt werden kann, wenn der nach § 157 BGB zu ermittelnde Inhalt des Vertrags feststeht, wenn also die Auslegung ergibt, daß die Partner den Wegfall der Geschäftsgrundlage im Verträge nicht geregelt haben, weil sie mit einem Fehlgehen ihrer Erwartungen nicht gerechnet haben (vgl. LM BGB § 242 Bb Nr. 19 Bl. 1 R). Insoweit könnte sich bei einer an Treu und Glauben orientierten Auslegung eine vom Berufungsgericht abweichende Beurteilung insbesondere unter Berücksichtigung der in beiden Kaufverträgen enthaltenen Klausel ergeben: "Kommt es aus irgendeinem Grund überhaupt nicht zur Auflassung, können Käufer weder die Übernahme des errichteten Gebäudes noch Bereicherungsansprüche gegen

Verkäufer geltend machen." Danach haben sich die Partner der Kaufverträge möglicherweise dahin geeinigt, daß dem Verkäufer dann, wenn die vorgesehene Auflassung der beiden Teilstücke nicht vorgenommen werden kann, keine über die gesetzliche Rückabwicklung hinausgehende Bindung auferlegt, Verpflichtungen, die sich etwa aus der Errichtung des Gebäudes ergeben würden, aber unter allen Umständen ausgeschlossen sein sollten.

b) Hinzu kommt folgendes: Die vom Berufungsrichter für geboten erachtete Anpassung infolge Änderung der Geschäftsgrundlage erfordert eine die Auswirkungen der veränderten Sachlage auf s ä m t l i c h e Beteiligte berücksichtigende Abwägung (vgl. BGH NJW 1967, 721, 722). Das hat das Berufungsgericht nicht beachtet.

Die am Kaufvertrag vom 28. November 1951 beteiligte Beklagte zu 3 hat ihren (Mit-)Eigentumsverschaffungsanspruch am Teilstück 2 einschließlich der Rechte aus der Auflassungsvormerkung am 3. September 1965 an S. [REDACTED] übertragen, der offensichtlich (vgl. das Kaufangebot vom 19. November 1964 - BU 6 und Beiakten des Verwaltungsgerichts Berlin VG I A 148/65 Bl. 29 ff -), einen Bruchteilserwerb am ganzen Grundstück ablehnt. Damit ist der vom Berufungsrichter aufgezeigten Anpassungsmöglichkeit die Grundlage entzogen. Das Berufungsurteil kann schon aus diesem Grund nicht bei Bestand bleiben.

2. Die Revision bringt ferner vor, es sei nicht möglich, den Eintragungen von dinglichen Rechten, denen die Vormerkungen angenähert seien, einen anderen Inhalt

zu geben, als sie ausdrückten und ausdrücken sollten. Was das Berufungsgericht dagegen anführe, sei mindestens in seiner Folgerung rechtsirrtümlich.

Die Rüge ist ebenfalls begründet.

Die Voraussetzungen des § 894 BGB liegen entgegen der Ansicht des Berufungsrichters nicht vor. Die Annahme, daß die Auflassungsvormerkungen Abteilung II Nr. 3 und 4 "mit gewandeltem Inhalt" heute noch fortbestehen, beruht auf Rechtsirrtum. Auszugehen ist von den in Abteilung II Nr. 3 und 4 des Grundbuchs verlautbarten Eintragungen. Das Berufungsgericht meint selbst, der Inhalt des Grundbuchs stehe insoweit mit der wirklichen Rechtslage nicht in Einklang. Ihm kann aber nicht darin gefolgt werden, daß die Klägerin als Eigentümerin durch die Vormerkungen in ihrem Recht nicht beeinträchtigt werde, weil die vorgemerkten Rechte "nicht derart unrichtig gebucht" seien, "daß die wirkliche Rechtslage aus den Eintragungen überhaupt nicht erkannt werden" könne; hier sei die wirkliche Rechtslage aus dem Eintragungsvermerk zwar "unvollkommen, aber immerhin noch mit wirtschaftlich gleichem Ergebnis" zu erkennen. Der Berufungsrichter verkennt bei seiner Auslegung der Eintragungsvermerke, daß das Grundbuch über Inhalt und Umfang der eingetragenen Rechte für jedermann die maßgebliche Auskunft erteilt. Die Auslegung muß deshalb auf den Wortlaut und Sinn der Eintragung abstellen, wie er sich aus dem Grundbuch selbst sowie aus der in Bezug genommenen Bewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt, während außerhalb dieser

Urkunden liegende Umstände nur dann mit herangezogen werden dürfen, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. BGH DNotZ 1971, 95, 96 f m.w.N.). Hier ist jeweils ein Anspruch auf Auflassung eines bestimmten Trennstücks einmal für drei Berechtigte (Abteilung II Nr. 3) und zum anderen für einen Berechtigten (Abteilung II Nr. 4) vorgemerkt. Dazu ist auf die Eintragungsbewilligungen Bezug genommen, die damit jeweils Teil der Eintragung geworden sind (vgl. Senatsurteil vom 28. Juni 1968 - V ZR 129/67 S. 10). Die Urkunden ergeben keinen Anhalt dafür, daß nicht die darin genau umschriebenen Auflassungsansprüche, sondern solche auf Auflassung des gesamten Grundstücks zu - ungenannten und unbekannten - Bruchteilen vorgemerkt seien. Es fehlt an der Identität. Der vom Tatrichter im Wege der Anpassung ermittelte Auflassungsanspruch hat einen anderen als den sich aus dem Grundbuch ergebenden Inhalt (vgl. BGH DNotZ 1959, 399, 401; Horber, GBO 12. Aufl. Anhang zu § 44 Anm. 10 d).

Demzufolge ist das Grundbuch unrichtig geworden (vgl. RGZ 65, 260, 261) und das Löschungsbegehren der Klägerin gerechtfertigt.

C) Hiernach muß das Berufungsurteil aufgehoben werden, ohne daß es auf die weiteren Rügen der Revision ankommt. Da das Berufungsgericht noch nicht

darüber entschieden hat, ob dem Begehren der Klägerin nur Zug um Zug gegen Zahlung stattzugeben ist, muß die Sache zur Verhandlung und Entscheidung an das Kammergericht zurückverwiesen werden. Ihm wird auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz übertragen.

Hill

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen