

Satzungsänderungen nach § 71 BGB gelten) ist stets von allen Vorstandsmitgliedern im Sinne des § 26 BGB zu bewirken, weil es sich bei der Anmeldung um eine den Vorstandsmitgliedern obliegende persönliche Verpflichtung handelt, die sich nicht aus ihrer rechtsgeschäftlichen Vertretungsbefugnis, sondern aus ihrer Stellung als gesetzlicher Vorstand ergibt. Diese Bewertung ergibt sich aus der im Gesetzeswortlaut („der Vorstand“) klar zum Ausdruck gekommenen Entscheidung des Gesetzgebers für die Anmeldung beim eingetragenen Verein, so daß der Vergleich mit der Rechtslage bei Gesellschaften (so *Stöber*, *Rpfleger* 1967, 342 f) keine abweichende Beurteilung zu rechtfertigen vermag.

2. BGB § 138; ErbbauVO §§ 1, 2 (*Sittenwidrigkeit einer Ankaufsvereinbarung*)

### Zur Frage der Sittenwidrigkeit einer mit dem Erbbaurechtsvertrag verknüpften Ankaufsvereinbarung.

BGH, Urteil vom 22. 2. 1980 – V ZR 135/76 –

#### Aus dem Tatbestand:

Der Vater der Klägerin bestellte den Beklagten durch notariellen Vertrag vom 23. Dezember 1963 ein Erbbaurecht an einem 952 qm großen Grundstück. In § 12 des Vertrages verpflichteten sich die Beklagten, das Erbbaugrundstück auf Verlangen des Eigentümers zu kaufen. Diesen Anspruch durfte er ab 1. Januar 1974 geltend machen. Als Kaufpreis war der dann „ortsübliche Verkehrswert“ des Grundstücks entsprechend dem bei Vertragsabschluß gegebenen Zustand („Baurohland“) zu zahlen, und zwar innerhalb von drei Monaten, jedoch nicht vor Erteilung einer für den Kauf etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung. Weiter enthält § 12 u.a. folgende Bestimmung:

„Der Kaufvertrag . . . kommt zustande, sobald der Eigentümer die käufliche Übernahme durch eingeschriebenen Brief verlangt, ohne daß es eines weiteren Kaufvertrages bedarf. . .

Der Erbbaurechtsvertrag selbst endet bei Zustandekommen des Kaufvertrages in dem Zeitpunkt, in welchem der Eigentümer die käufliche Übernahme des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten gemäß den Vorschriften dieses Vertrages verlangt.“

Die Klägerin ist als Erbin ihres Vaters Eigentümerin des Grundstücks. Ihre schriftliche Aufforderung vom 2. Januar 1974, das inzwischen mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück zu einem Preis von 100 DM je qm zu kaufen, lehnten die Beklagten ab.

Die Klage auf Abschluß eines Kaufvertrages haben Landgericht und Oberlandesgericht abgewiesen. Die Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Aus den Gründen:

1. Wie der Senat wiederholt entschieden hat (BGHZ 68, 1; MittBayNot 1979, 158), ist die Vereinbarung einer mit dem Erbbaurechtsvertrag verbundenen schuldrechtlichen Ankaufspflicht zulässig, soweit die Abrede nicht im Einzelfall sittenwidrig ist. An dieser Rechtsprechung wird festgehalten.

2. Was den Inhalt der Abrede anbelangt, so ist der Revisionserwiderung zuzugeben, daß eine – wie hier – an die volle Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages (99 Jahre) gekoppelte Bindungsdauer der Ankaufspflicht mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren ist. Darauf hat der Senat schon in BGHZ 68, 1 hingewiesen. Er hat dort aber zugleich ausgesprochen, daß sich eine solche Vereinbarung dann mit einer angemessenen kürzeren Frist aufrechterhalten läßt.

Zwar darf ein wegen Sittenwidrigkeit unwirksamer Vertrag grundsätzlich nicht in ein gültiges Rechtsgeschäft umgedeutet werden (BGHZ 68, 204); darum geht es hier aber auch nicht. Vorliegend handelt es sich darum, daß eine Ankaufsvereinbarung, die allein im Hinblick auf ihre übermäßig lange Bindungsdauer anstößig ist, die indessen bei kürzerer Dauer nicht zu beanstanden wäre, auf

den nach Treu und Glauben angemessenen Zeitraum beschränkt wird. Insoweit läßt sich eine gewisse Parallele ziehen zu der Rechtsprechung in Fällen langfristiger Bierlieferungsverträge. Diese Verträge werden entsprechend § 139 BGB nach Möglichkeit mit einer noch vertretbaren Frist aufrechterhalten (vgl. BGH WM 1973, 357; NJW 1974, 2089, 2090; NJW 1979, 2149; vgl. auch BGHZ 68, 204, 207). Allerdings werden Bierlieferungsverträge, die ohne zeitliche Begrenzung geschlossen sind, schlechthin als sittenwidrig angesehen (Senatsurteil BGHZ 74, 293). Auf eine unbefristete Bindungsdauer läuft zwar auch die hier mit 99 Jahren bemessene Ankaufspflicht hinaus; an diese Regelung ist jedoch in der Frage der Sittenwidrigkeit ein anderer Maßstab anzulegen als an zeitlich unbegrenzte Bierlieferungsverträge. Während diese Verträge dem Vertragspartner eine ständige Bezugsverpflichtung auferlegen und ihn dadurch fortlaufend in seiner wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit einengen, kann sich eine im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages getroffene Ankaufsvereinbarung nur dann sittenwidrig auswirken, wenn der Ankauf zur Unzeit verlangt wird. Das könnte der Fall sein, wenn etwa das Ankaufverlangen erst zu einer Zeit gestellt würde, zu der ein Kauf dem Erbbauberechtigten beispielsweise deshalb nicht mehr zumutbar wäre, weil er inzwischen ein Alter erreicht hat, in dem er aus dem Berufsleben ausgeschieden ist oder alsbald ausscheiden wird und aus diesem Grunde den Kaufpreis nur unter außergewöhnlichen Opfern aufbringen könnte. Andererseits ist es aber auch denkbar, daß eine weiträumige Ankaufsfrist gerade im Interesse des Erbbauberechtigten liegt, etwa dann, wenn er aufgrund der voraussehbaren Entwicklung seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse erst erhebliche Zeit nach Ablauf der ihm ohnehin in der Regel zu gewährenden Schonfrist von 10 Jahren (BGH MittBayNot 1979, 160) zum Kauf in der Lage ist. Eine lange Bindungsdauer macht die Ankaufsvereinbarung daher nicht von vornherein in jedem Falle sittenwidrig; es bedarf vielmehr von Fall zu Fall der Prüfung, für welchen Zeitraum sich der Kaufzwang mit den Belangen des Erbbauberechtigten redlicherweise noch vereinbaren läßt und ab wann das Ankaufverlangen sittenwidrig erscheint. Bei dem hier nach Ablauf von 10 Jahren seit Vertragsabschluß verlangten Ankauf ist diese zeitliche Grenze jedenfalls nicht überschritten.

Entsprechendes gilt für die Bemessung der Frist zur Kaufpreiszahlung. Dem Erbbauberechtigten muß eine angemessene, seine wirtschaftlichen Verhältnisse und die Höhe des Kaufpreises berücksichtigende Zeitspanne zur Beschaffung der erforderlichen Geldmittel zugestanden werden. Dies kann dadurch geschehen, daß die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung hinausgeschoben oder das Ankaufverlangen rechtzeitig vorher angekündigt wird. In der Entscheidung vom 8. 6. 1979 (MittBayNot 1979, 158, 160) hat der Senat eine Ankündigungsfrist von sechs Monaten, wie sie dort gegeben war, für ausreichend gehalten. Der vorliegend vereinbarte Fälligkeitszeitraum von nur drei Monaten seit dem – nicht vorher angekündigten – Ankaufverlangen ist im allgemeinen zu kurz. Das Berufungsgericht wird im Hinblick auf die Zinsforderung zu prüfen haben, welche Frist hier nach Treu und Glauben angebracht war.

3. Anhaltspunkte dafür, daß der Vater der Klägerin in unlauterer Weise die Beklagten zu der Ankaufsvereinbarung veranlaßt haben könnte, sind nicht ersichtlich. Es ist nicht sittenwidrig, daß er von einer solchen Vereinbarung die Bestellung des Erbbaurechts abhängig gemacht hatte und sich durch einen späteren Verkauf wirtschaftliche Vorteile erhoffte (vgl. BGH MittBayNot 1979, 158). Der Vorwurf der Sittenwidrigkeit kann auch nicht dem Umstand entnommen werden, daß als Kaufpreis der zur Zeit des Ankaufverlangens bestehende ortsübliche Verkehrswert des Grundstücks vertraglich festgelegt worden ist. Soweit *Macke*

(NJW 1977, 2233) – wenn auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Sittenwidrigkeit – eine Ankaufspflicht des Erbbauberechtigten nur zu einem Kaufpreis gelten lassen will, der entsprechend § 9a ErbbauVO lediglich eine im Rahmen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse liegende Wertsteigerung und nicht den tatsächlichen Verkehrswert abdeckt, ist der Senat dieser Ansicht schon entgegengetreten. Durch den Ankauf fällt dem Erbbauberechtigten das Grundstück mit dessen vollem Bodenwert zu. Infolge des Eigentumserwerbs kann er daher über das Grundstück, sei es durch Weiterveräußerung oder Belastung mit Grundpfandrechten, wirtschaftlich zu dem tatsächlichen Verkehrswert verfügen. Es ließe sich mithin nicht rechtfertigen, wenn ihm die bis zum Ankauf eingetretene Werterhöhung ohne entsprechende Gegenleistung zugute käme (zutreffend: *Uibel*, NJW 1979, 24; vgl. auch Richter, BWNNotZ 1978, 61).

3. FGG § 27; BGB §§ 125, 139, 313, BeurkG §§ 9, 13; Gesetz zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften vom 20. 2. 1980 (BGBl I S. 157) § 1 (*Zur Heilung formunwirksamer Vereinbarungen*)

**1. Das Rechtsbeschwerdegericht hat nach dem Erlaß der Erstbeschwerdeentscheidung in Kraft getretenes neues sachliches Recht anzuwenden, wenn dieses nach seinem zeitlichen Geltungswillen den Verfahrensgegenstand erfaßt (BayObLGZ 1971, 114).**

**2. Keine Beanstandung einer Auflassungsvormerkung wegen Formunwirksamkeit eines vor dem 27. 2. 1980 abgeschlossenen notariellen Grundstückskaufvertrags, der wegen bestimmter vom Erwerber zu übernehmender Verpflichtungen auf eine andere notarielle Urkunde verweist.**

BayObLG, Beschluß vom 9. 5. 1980 – BReg. 2 Z 16/ 80 – mitgeteilt von *Dr. Martin Pfeuffer*, Richter vom BayObLG

#### *Aus dem Tatbestand:*

1. Die Beteiligten zu 1) sind Mitinhaber je zur Hälfte von Wohnungseigentum. Mit notarieller Urkunde vom 14. 9. 1979 verkauften sie das Wohnungseigentum an die Beteiligte zu 2). Gleichzeitig bewilligten die Beteiligten zu 1) die Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

Nach Abschnitt VII der Urkunde hat der Käufer „genaue Kenntnis von den Bestimmungen der §§ 11–20 der Urkunde des Notars A. in B. vom 4. Dezember 1970, URNr. 2780, und tritt in alle sich aus der genannten Urkunde für den Eigentümer des Vertragsobjekts ergebenden Verpflichtungen, auch soweit diese nur schuldrechtlich wirken, an Stelle der Verkäufer ein. Die genannten Bestimmungen der §§ 11–20 der genannten Urkunde wurden dem Käufer im Wortlaut ausgehändigt“. Die Urkunde vom 14. 9. 1979 war nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

2. Den Antrag des Urkundsnotars vom 17. /19. 9. 1979 auf Eintragung der Auflassungsvormerkung beanstandete der Grundbuchrechtspfleger mit Zwischenverfügung vom 16. 10. 1979.

Hiergegen richtete sich die Erinnerung des Urkundsnotars. Der Rechtspfleger half der Erinnerung nicht ab.

Das Landgericht wies die Beschwerde der Beteiligten zurück. Gegen die Zurückweisung der Beschwerde richtet sich die vom Urkundsnotar im Namen der Beteiligten eingelegte weitere Beschwerde.

#### *Aus den Gründen:*

Die zulässige weitere Beschwerde (§§ 78, 80, 15 GBO) ist begründet.

Die Entscheidung des Landgerichts kann nach dem gegenwärtigen Rechtszustand nicht aufrechterhalten werden.

Das Rechtsbeschwerdegericht hat nämlich seiner Entscheidung den Rechtszustand zugrunde zu legen, der im gegenwärtigen

Zeitpunkt gilt. Das Rechtsbeschwerdegericht hat deshalb nach dem Erlaß der Erstbeschwerdeentscheidung in Kraft getretenes neues sachliches Recht anzuwenden, wenn dieses nach seinem zeitlichen Geltungswillen den Verfahrensgegenstand erfaßt (BayObLGZ 1971, 114/ 116 ff., 118; 1977, 200/202 f.; *Keidel/ Kuntze/ Winkler* FGG 11. Aufl. RdNr. 22 FN 12, *Jansen* FGG 2. Aufl. RdNr. 15, je zu § 27 m. weit. Nachw.).

Durch die Bestimmung in § 1 Abs. 1 Satz 1 des gemäß § 5 am 27. 2. 1980 in Kraft getretenen Gesetzes zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften vom 20. 2. 1980 (BGBl I S. 157) sollten die zwar der bisherigen Beurkundungspraxis, nicht aber den Anforderungen der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entsprechenden beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäfte von dem Vorwurf der Formunwirksamkeit (§ 125 Satz 1, § 139 BGB) geheilt werden (näher *Dietlein* DNotZ 1980, 195 ff./ 203 f.).

Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes vom 20. 2. 1980 sind hier gegeben. Abschnitt VII der notariellen Kaufvertragsurkunde vom 14. 9. 1979 verweist auf die – der Beteiligten zu 2) im Wortlaut bekanntgegebenen – Verpflichtungen, die sich aus §§ 11 bis 20 der Urkunde des Notars A. in B. vom 4. 12. 1970 (URNr. 2780) ergeben und in die der Erwerber, auch soweit sie nur schuldrechtlich wirken, anstelle der Verkäufer eintreten soll. Diese Urkunde des Notars ist ihrerseits eine öffentliche Urkunde (vgl. § 415 Abs. 1 ZPO; die dort enthaltene Begriffsbestimmung hat für das gesamte Rechtsgebiet Bedeutung, BGHZ 25, 186/188). Daß die beanstandete Beurkundung hier zu einem Zeitpunkt vorgenommen worden ist, als die maßgeblichen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in der Fachpresse bereits bekanntgemacht worden waren, steht der Anwendung des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes vom 20. 2. 1980 nicht entgegen, da dieser nach seinem Wortlaut alle derartigen Rechtsgeschäfte, die bis zum Inkrafttreten des Änderungsgesetzes am 27. 2. 1980 beurkundet worden sind, erfaßt (vgl. *Dietlein* S. 211 f.).

4. GBO § 22, BGB § 883 (*Zur Löschung einer Auflassungsvormerkung*).

**1. Eine zur Sicherung eines bedingten Auflassungsanspruchs im Grundbuch eingetragene Vormerkung unterliegt der Berichtigung des Grundbuchs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO.**

**2. Voraussetzungen für den – in der Form des § 29 Abs. 1 GBO zu führenden – Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs, daß der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch nicht mehr besteht und auch nicht mehr entstehen kann.**

BayObLG, Beschluß vom 16. 4. 1980, – BReg. 2 Z 10/80 – mitgeteilt von *Dr. Martin Pfeuffer*, Richter am BayObLG

#### *Aus dem Tatbestand:*

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts T. von L. Band 3 Blatt 194 sind unter laufenden Nummern 8, 10 bis 14 verschiedene Grundstücke vorgetragen. Diesen Grundbesitz erwarb der Beteiligte zu 1) von seiner Mutter durch notariellen Übergabevertrag; er ist auch heute noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Der Übergabevertrag enthält auch etliche Bestimmungen zugunsten der Beteiligten zu 2), der Schwester des Beteiligten zu 1). In Abschnitt XVI des Übergabevertrags heißt es:

„Falls der Erwerber verstirbt, ohne daß Kinder von ihm am Leben sind, ist von seinem Rechtsnachfolger das Vertragsanwesen mit dem ganzen jetzt vorhandenen Grundbesitz auf seine Schwester, Frau K., zu übereignen, sobald die Ehefrau des Erwerbers stirbt oder das 65. Lebensjahr vollendet. Sollte sie vorverstorben sein, ist die Übergabeverpflichtung sofort zu erfüllen.“