

**letzte Aktualisierung:** 15.4.2021

BGH, Urt. v. 29.1.2021 – V ZR 139/19

**BGB § 311b Abs. 1 S. 1; BauGB § 12 Abs. 1**

**Grundstückskaufvertrag unter aufschiebender Bedingung; Durchführungsvertrag; Beurkundungsbedürftigkeit; einheitliches Rechtsgeschäft**

- 1a. Dass ein beurkundungsbedürftiges Grundstücksgeschäft unter der Bedingung des Zustandekommens oder des Fortbestands eines anderen Rechtsgeschäfts vorgenommen wird, rechtfertigt für sich genommen nicht die Annahme, dass die Rechtsgeschäfte nach dem Willen der Parteien eine Einheit bilden und daher beide beurkundungsbedürftig sind. Eine Geschäftseinheit liegt nur vor, wenn Teile des anderen Rechtsgeschäfts Inhalt des Grundstücksgeschäfts sein sollen.
- 1b. Ein notarieller Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, ein Grundstück an eine Gemeinde zu übereignen, ist daher nicht deshalb formunwirksam, weil er unter der (beurkundeten) aufschiebenden Bedingung der Wirksamkeit eines nicht beurkundeten Durchführungsvertrages i. S. v. § 12 Abs. 1 BauGB steht.
2. Die Verjährungsvorschrift des § 196 BGB findet auf Besitzübertragungsansprüche entsprechende Anwendung, wenn der Gläubiger die Besitzeinräumung neben der Verschaffung des Eigentums beanspruchen kann, wie dies etwa bei einem Grundstückskaufvertrag der Fall ist.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 139/19

Verkündet am:  
29. Januar 2021  
Langendorfer-Kunz  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschatzwerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 311b Abs. 1 Satz 1; BauGB § 12 Abs. 1

- a) Dass ein beurkundungsbedürftiges Grundstücksgeschäft unter der Bedingung des Zustandekommens oder des Fortbestands eines anderen Rechtsgeschäfts vorgenommen wird, rechtfertigt für sich genommen nicht die Annahme, dass die Rechtsgeschäfte nach dem Willen der Parteien eine Einheit bilden und daher beide beurkundungsbedürftig sind. Eine Geschäftseinheit liegt nur vor, wenn Teile des anderen Rechtsgeschäfts Inhalt des Grundstücksgeschäfts sein sollen.
- b) Ein notarieller Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, ein Grundstück an eine Gemeinde zu übereignen, ist daher nicht deshalb formunwirksam, weil er unter der (beurkundeten) aufschiebenden Bedingung der Wirksamkeit eines nicht beurkundeten Durchführungsvertrages i.S.v. § 12 Abs. 1 BauGB steht.

BGB § 196

Die Verjährungsvorschrift des § 196 BGB findet auf Besitzübertragungsansprüche entsprechende Anwendung, wenn der Gläubiger die Besitzeinräumung neben der Verschaffung des Eigentums beanspruchen kann, wie dies etwa bei einem Grundstückskaufvertrag der Fall ist.

BGH, Urteil vom 29. Januar 2021 - V ZR 139/19 - OLG Köln  
LG Aachen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Weinland, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird der Beschluss des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 16. Mai 2019 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung in Bezug auf die Klageanträge zu 1 und 2 zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur Verhandlung und neuen Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 11. September 2007 (nachfolgend: Grundstücksvertrag) verpflichtete sich die Beklagte zu 1, der klagenden Gemeinde zwei noch zu vermessende Teilflächen eines näher bezeichneten Grundstücks zu übertragen. Der Vertrag wurde „aufschiebend bedingt“ geschlossen und sollte erst mit „Rechtskraft“ des als Anlage 2 zur Urkunde genommenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie mit „Rechtskraft“ des als Anlage 3 zur Urkunde

genommenen Durchführungsvertrages zu diesem Bebauungsplan wirksam werden. Der Durchführungsvertrag wurde - ohne notarielle Beurkundung - am 11. Dezember 2007 geschlossen. Er regelt insbesondere die Verpflichtung der Beklagten zu 1 zur Erschließung, Planung, Vermessung und zur Herstellung der Infrastruktur in dem Plangebiet. Ebenfalls am 11. Dezember 2007 beschloss der Rat der Klägerin den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dessen Bekanntmachung erfolgte am 9. Mai 2008 im Gemeindeblatt. Später übertrug die Beklagte zu 1 einen Teil der Grundstücksflächen, die Gegenstand des Grundstücksvertrags sind, auf die Beklagte zu 2. Diese wurde 2012 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

2

Mit der Klage verlangt die Klägerin - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - von der Beklagten zu 1 Herausgabe und Übereignung von näher bezeichneten Grundstücken, die nach der Neuvermessung einer in dem Grundstücksvertrag aufgeführten Teilfläche entstanden sind (Klageantrag zu 1). Zudem verlangt sie mit dem Klageantrag zu 2 von beiden Beklagten Herausgabe und Übereignung einer Teilfläche des Grundstücks, das die Beklagte zu 1 auf die Beklagte zu 2 übertragen hat. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche auf Herausgabe und Übereignung der Grundstücke weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in MittBayNot 2019, 615 veröffentlicht ist, meint, der Klägerin stünden keine Ansprüche aus dem Grundstücksvertrag gegen die Beklagte zu 1 und in der Folge auch keine Ansprüche gegen die Beklagte zu 2 zu. Verjährt seien die Ansprüche allerdings nicht. Die zehnjährige Verjährungsfrist habe erst mit der Bekanntmachung der Satzung am 9. Mai 2008 begonnen. Die in dem Vertrag für die Übereignungspflicht vorausgesetzte aufschiebende Bedingung der „Rechtskraft“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei erst zu diesem Zeitpunkt eingetreten. Nach allgemeinem Sprachgebrauch werde eine Entscheidung oder Regelung als rechtskräftig bezeichnet, wenn sie gültig, endgültig, verbindlich und unanfechtbar sei. Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB werde der Bebauungsplan erst durch seine Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die am 7. Mai 2018 bei Gericht eingegangene und auch demnächst zugestellte Klage habe deshalb zu einer Verjährungshemmung geführt.

4 Ansprüche aus dem Grundstücksvertrag scheiterten aber daran, dass die zweite aufschiebende Bedingung - die „Rechtskraft“ des Durchführungsvertrages - nicht eingetreten sei. Dieser sei nämlich gemäß § 125 Satz 1 BGB wegen eines Formmangels nichtig. Zwischen Grundstücks- und Durchführungsvertrag bestehe eine rechtliche Einheit, die zur Beurkundungsbedürftigkeit auch des Durchführungsvertrages führe, weil der Übertragungsvertrag im Wege der aufschiebenden Bedingung von dessen Wirksamkeit abhängen solle. Eine gewollte Abhängigkeit könne kaum deutlicher zum Ausdruck gebracht werden als durch

eine solche Bedingung. Eine Verknüpfung und Abhängigkeit des Grundstücksvertrags von dem Durchführungsvertrag im Sinne einer rechtlichen Einheit beider Verträge liege daher schon nach dem Wortlaut des Vertragstextes eindeutig vor.

II.

5 Dies hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lassen sich die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche nicht verneinen.

6 1. Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Die in dem Grundstücksübertragungsvertrag enthaltene Verpflichtung der Beklagten zu 1, die im Klageantrag zu 1 genannten Grundstücke an die Klägerin herauszugeben und an diese zu übereignen, wäre nicht wirksam, wenn zwischen dem Grundstücksvertrag und dem Durchführungsvertrag eine rechtliche Einheit bestünde. Dann wäre auch der Durchführungsvertrag nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB beurkundungsbedürftig und mangels Beurkundung gemäß § 125 Satz 1 BGB formnichtig. In der Folge fehlte es an der in dem Grundstücksvertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingung der „Rechtskraft“ des Durchführungsvertrages. Da nur gerichtliche Entscheidungen, nicht aber Verträge in Rechtskraft erwachsen können, kann mit Rechtskraft bei der gebotenen interessengerechten Auslegung nur die Wirksamkeit des Durchführungsvertrages gemeint sein. Im Übrigen wäre bei einer rechtlichen Einheit beider Verträge nicht nur die Bedingung nicht eingetreten, sondern der Grundstücksvertrag selbst, aus dem die Klägerin ihre Ansprüche herleitet, wäre gemäß § 125 Satz 1, § 139 BGB nichtig und der Klageantrag zu 1 auch deshalb abzuweisen.

7 2. Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen aber seine Annahme nicht, der - nicht beurkundete und als solcher nicht beurkundungsbedürftige (vgl.

§ 11 Abs. 3 BauGB) - Durchführungsvertrag und der Grundstücksvertrag bildeten eine rechtliche Einheit, so dass nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB auch der Durchführungsvertrag hätte beurkundet werden müssen.

- 8           a) Nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung. Dem Formzwang unterliegt der „Vertrag“, d.h. alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Parteien das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (st. Rspr., vgl. etwa Senat, Urteil vom 13. November 1953 - V ZR 173/52, LM Nr. 3 zu § 313 BGB; Urteil vom 20. Dezember 1974 - V ZR 132/73, BGHZ 63, 359, 361; Urteil vom 23. September 1977 - V ZR 90/75, BGHZ 69, 266, 268; Urteil vom 6. April 1979 - V ZR 72/74, BGHZ 74, 346, 348; Urteil vom 20. Juni 1980 - V ZR 84/79, NJW 1981, 222; Urteil vom 14. September 2018 - V ZR 213/17, ZfIR 2018, 395 Rn. 5; siehe auch schon RGZ 103, 295, 297; 145, 246, 247). Es muss alles beurkundet werden, was nach dem Willen der Parteien Inhalt des schuldrechtlichen Veräußerungsgeschäfts werden soll. Somit bedürfen bei (einheitlichen) Rechtsgeschäften, die sich aus beurkundungsbedürftigen und für sich genommen nicht beurkundungsbedürftigen Teilen zusammensetzen, auch letztere der Beurkundung.
- 9           b) Ob ein einheitliches und damit insgesamt nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB beurkundungsbedürftiges Rechtsgeschäft vorliegt, richtet sich nach dem Willen der Vertragsparteien, namentlich nach der von ihnen gewollten Verknüpfung des Grundstücksgeschäfts mit dem für sich genommen nicht beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft, und unterliegt tatrichterlicher Würdigung unter Berücksichtigung aller Umstände des jeweiligen Einzelfalls (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 1986 - V ZR 247/85, NJW 1987, 1069; Urteil vom 26. Oktober 1990 - V ZR 22/89, BGHZ 112, 376, 378; BGH, Urteil vom 13. Februar 2003

- IX ZR 76/99, NJW-RR 2003, 1565; Urteil vom 12. Februar 2009 - VII ZR 230/07, WM 2009, 1338 Rn. 15).

10 c) Werden - wie hier - zwei Verträge äußerlich getrennt voneinander abgeschlossen, begründet dies eine tatsächliche Vermutung dafür, dass sie nach dem Parteiwillen auch unabhängig voneinander gewollt sind und dies durch die Trennung zum Ausdruck gebracht werden sollte (vgl. RGZ 103, 295, 297; Senat, Urteil vom 10. Oktober 1986 - V ZR 247/85, NJW 1987, 1069; Senat, Urteil vom 7. Februar 1986 - V ZR 176/84, NJW 1986, 1983, 1984, insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 97, 147; BGH, Urteil vom 7. Dezember 1989 - VII ZR 343/88, NJW-RR 1990, 340, 341). Diese Vermutung kann zwar entkräftet werden. Hierzu bedarf es aber genügender Anhaltspunkte für die Annahme, dass die Verträge ungeachtet der äußerlichen Trennung nach dem Willen der Parteien eine rechtliche Einheit bilden sollten (vgl. Senat, Urteil vom 9. Juli 1993 - V ZR 144/91, NJW-RR 1993, 1421, 1422; vgl. auch BGH, Urteil vom 13. Februar 2003 - IX ZR 76/99, NJW-RR 2003, 1565, 1566).

11 d) Dass ein beurkundungsbedürftiges Grundstücksgeschäft unter der Bedingung des Zustandekommens oder des Fortbestands eines anderen Rechtsgeschäfts vorgenommen wird, rechtfertigt für sich genommen nicht die Annahme, dass die Rechtsgeschäfte nach dem Willen der Parteien eine Einheit bilden und daher beide beurkundungsbedürftig sind. Eine Geschäftseinheit liegt nur vor, wenn Teile des anderen Rechtsgeschäfts Inhalt des Grundstücksgeschäfts sein sollen.

12 aa) Der Bundesgerichtshof hat allerdings wiederholt formuliert, dass an sich selbständige Vereinbarungen jedenfalls dann ein einheitliches Rechtsge-

schäft darstellen, wenn sie nach den Vorstellungen der Beteiligten in einem solchen rechtlichen Zusammenhang stehen, dass sie nicht jeweils für sich allein gelten, sondern miteinander „stehen und fallen“ sollen (vgl. etwa Senat, Urteil vom 31. Mai 1974 - V ZR 111/72, DNotZ 1975, 87, 89; Urteil vom 27. Oktober 1982 - V ZR 136/81, NJW 1983, 565; Urteil vom 16. Juli 2004 - V ZR 222/03, WM 2005, 991; BGH, Urteil vom 24. September 1987 - VII ZR 306/86, BGHZ 101, 393, 396; Urteil vom 9. Juli 1992 - IX ZR 209/91, NJW 1992, 3237, 3238; Urteil vom 22. Juli 2010 - VII ZR 246/08, BGHZ 186, 345 Rn. 8). Eine wechselseitige Abhängigkeit ist hierfür nicht erforderlich; vielmehr reicht es aus, wenn das Grundstücksgeschäft aus Sicht der Vertragspartner untrennbar von dem anderen Geschäft abhängt (vgl. Senat, Urteil vom 26. November 1999 - V ZR 251/98, NJW 2000, 951 f.; BGH, Urteil vom 13. Juni 2002 - VII ZR 321/00, NJW 2002, 2559, 2560).

13           bb) Daraus darf aber nicht geschlossen werden, wie es das Berufungsgericht getan hat, dass eine solche Abhängigkeit schon dann besteht, wenn die Vertragspartner das Grundstücksgeschäft unter die aufschiebende Bedingung der Wirksamkeit eines anderen Vertrages - hier des Durchführungsvertrages - stellen.

14           (1) Für die Frage, ob zwei Vereinbarungen nach dem Willen der Vertragsparteien eine rechtliche Einheit bilden, kommt es nicht auf die rechtstechnische Art der Verknüpfung an, also darauf, ob das Grundstücksgeschäft von dem Zustandekommen oder Fortbestand des anderen Geschäfts durch eine aufschiebende oder auflösende Bedingung abhängig gemacht wird, ob ein Rücktrittsrecht vereinbart oder ob das andere Geschäft als „Geschäftsgrundlage“ des Grundstücksgeschäfts aufgeführt wird (zutreffend Staudinger/Schumacher, BGB

[2018], § 311b Rn. 176; MüKoBGB/Ruhwinkel, 8. Aufl., § 311b Rn. 60; Erman/Grziwotz, BGB, 16. Aufl., § 311b BGB Rn. 53; Soergel/Mayer, BGB, 13. Aufl., § 311b Rn. 132, 134; BeckOGK/Schreindorfer, BGB [1.12.2020], § 311b Rn. 187; jurisPK-BGB/Ludwig, 9. Aufl., § 311b Rn. 235 f.; Weber, RNotZ 2016, 377, 379; aA Korte DNotZ 1984, 3, 7 ff.; ders., Handbuch der Beurkundung von Grundstücksgeschäften, 1990, Kap. 3 Rn. 17 ff.). So wie einerseits die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts die Annahme der rechtlichen Einheit zweier Vereinbarungen nicht von vornherein ausschließt (vgl. etwa BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 - VII ZR 246/08, BGHZ 186, 345 Rn. 9; Urteil vom 12. Februar 2009 - VII ZR 230/07, WM 2009, 1338 Rn. 17; Urteil vom 7. Dezember 1989 - VII ZR 343/88, NJW-RR 1990, 340, 341; Urteil vom 24. September 1987 - VII ZR 306/86, BGHZ 101, 393, 398), ist andererseits nicht stets von einer rechtlichen Einheit auszugehen, wenn der Abschluss oder Fortbestand der einen Vereinbarung zur Bedingung der anderen gemacht oder für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Beendigung einer Vereinbarung das Recht zum Rücktritt von der anderen vorgesehen wird.

15

(2) Maßgeblich ist vielmehr, ob Teile des für sich genommenen nicht beurkundungsbedürftigen Vertrages Inhalt des Grundstücksgeschäfts werden sollen. Beurkundungsbedürftig ist nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB nämlich der gesamte Inhalt der getroffenen Vereinbarungen des Grundstücksgeschäfts. Nicht beurkundungsbedürftig sind dagegen Erklärungen, die keinen Regelungscharakter haben, wie etwa vor Vertragsschluss mitgeteilte Informationen oder die Motive der Parteien für den Vertragsschluss (vgl. MüKoBGB/Ruhwinkel, 8. Aufl., § 311b Rn. 54; Soergel/J. Mayer, BGB, 13. Aufl., § 311b Rn. 94; Staudinger/Schumacher, BGB [2018], § 311b Rn. 155; BeckOGK/Schreindorfer, BGB [1.6.2020], § 311b Rn. 151). Dies folgt daraus, dass sich der Vertrag nur aus den Willenserklärungen der Vertragsparteien zusammensetzt, die Regelungscharakter haben.

Nur hierauf beziehen sich die Schutzzwecke des Formgebots und die Belehrungspflichten des Notars (vgl. Senat, Urteil vom 30. Juni 2006 - V ZR 148/05, NJW-RR 2006, 1292 Rn. 12 f.). Entscheidend ist folglich, welche Vorstellungen die Parteien mit der von ihnen gewählten Verknüpfung verbinden. Soll das Zustandekommen des Grundstücksgeschäfts davon abhängig sein, dass ein anderes, für sich genommen nicht beurkundungsbedürftiges Geschäft lediglich zu stande kommt bzw. fortbesteht, so ist es im Hinblick auf den Schutzzweck des Beurkundungserfordernisses ausreichend, dass diese Verknüpfung, hier also die Bedingung, beurkundet wird (vgl. Senat, Urteil vom 26. November 1999 - V ZR 251/98, NJW 2000, 951, 952; Urteil vom 7. April 2000 - V ZR 83/99, WM 2000, 1404, 1405; BGH, Urteil vom 16. März 1988 - VIII ZR 12/87, BGHZ 104, 18, 22 f.; Urteil vom 13. Februar 2003 - IX ZR 76/99, NJW-RR 2003, 1565, 1567). Denn der Inhalt der von den Parteien getroffenen Regelung besteht nur in dieser Verknüpfung. Haben sie hingegen den Willen, die Verträge inhaltlich miteinander zu verknüpfen, sollen also Regelungen des Grundstücksgeschäfts nur gemeinsam mit Regelungen des anderen Vertrages gelten, so liegt ein einheitliches Rechtsgeschäft vor, das insgesamt beurkundungsbedürftig ist (zutreffend Staudinger/Schumacher, BGB [2018], § 311b Rn. 176; vgl. auch Keim, RNotZ 2005, 102, 104; ähnlich Weber, RNotZ 2016, 377, 380 ff.).

16

e) Ein notarieller Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, ein Grundstück an eine Gemeinde zu übereignen, ist daher nicht deshalb formunwirksam, weil er unter der (beurkundeten) aufschiebenden Bedingung der Wirksamkeit eines nicht beurkundeten Durchführungsvertrages i.S.v. § 12 Abs. 1 BauGB steht.

17

f) Da hier die aufschiebende Bedingung, unter der der Grundstücksvertrag stand, beurkundet worden ist, hängt die - unter dem Gesichtspunkt eines einheit-

lichen Rechtsgeschäfts zu prüfende - Formbedürftigkeit des Durchführungsvertrages davon ab, ob die hierfür erforderliche inhaltliche Verknüpfung zwischen beiden Verträgen vorliegt, ob also die Übertragung der Grundstücksflächen nach dem Willen der Vertragspartner - über die mittels der Bedingung verbundene Verknüpfung hinaus - von dem Inhalt der Regelungen des Durchführungsvertrages abhängig war. Dies hat das Berufungsgericht - von seinem Ausgangspunkt folgerichtig - nicht geprüft.

18           3. Die Abweisung des (allein) gegen die Beklagte zu 1 gerichteten Klageantrags zu 1 stellt sich nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

19           a) Der Durchführungsvertrag ist auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht bereits für sich genommen formnichtig mit der Folge, dass die in dem Grundstücksvertrag für die Ansprüche auf Übereignung und Übergabe vorausgesetzte Wirksamkeit („Rechtskraft“) des Durchführungsvertrages fehlen würde.

20           aa) Ein Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 Abs. 1 BauGB unterliegt als öffentlich-rechtlicher Vertrag und Unterfall des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger grundsätzlich nur dem Erfordernis der Schriftform (§ 11 Abs. 3 BauGB und § 57 VwVfG NRW; vgl. BVerwG, ZfBR 2012, 38 f.; BGH, Urteil vom 18. Mai 2006 - III ZR 396/04, ZfIR 2006, 770 Rn. 8 zu § 7 BauGBMaßnG a.F.). Die Formvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches - mithin auch § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB - finden jedoch nach § 11 Abs. 3 BauGB, § 57, § 62 Satz 2 VwVfG NRW entsprechende Anwendung (vgl. BVerwG, DNotZ 2010, 549, 550; BVerwGE 70, 247, 254 f.; BT-Drucks. 13/6392 S. 50).

21           bb) Hier wäre der Durchführungsvertrag formbedürftig, wenn er eine Verpflichtung der Beklagten zu 1 enthielte, Grundstücke auf die Klägerin zu übertragen. Aus § 1 Nr. 2 des Durchführungsvertrages ergibt sich eine solche Verpflichtung nicht. Ausweislich des als Anlage K 3 zur Akte gereichten Durchführungsvertrages, der von dem Berufungsgericht im Zurückweisungsbeschluss in Bezug genommen worden ist, hat der Investor „alle öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes auf die Gemeinde übertragen“. Eine beurkundungspflichtige Verpflichtung ist mit dieser auf die Vergangenheit bezogenen Erklärung nicht verbunden.

22           An die entgegenstehende Feststellung des Vertragswortlauts durch das Berufungsgericht in dem Zurückweisungsbeschluss, wonach die Beklagte zu 1 nach § 1 Nr. 2 des Durchführungsvertrages die Grundstücksflächen auf die Klägerin „zu übertragen“ habe, ist der Senat nicht gebunden, auch wenn kein Bichtigungsantrag gemäß § 320 ZPO gestellt wurde. Zwar ist diese Vorschrift entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vertretenen Auffassung nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf Endentscheidungen (entsprechend) anwendbar, die als möglicher Gegenstand einer Rechtsbeschwerde oder - wie hier - einer Nichtzulassungsbeschwerde einer Sachverhaltsdarstellung nebst rechtlicher Begründung bedürfen und in einem Beschlussverfahren ergehen (BGH, Beschluss vom 15. April 2010 - IX ZB 175/09, WM 2010, 976 Rn. 7; Senat, Beschluss vom 20. März 2014 - V ZR 130/13, juris mwN). Aus dem Urteil des I. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 8. November 2007 (NJW-RR 2008, 1566 Rn. 15 f.) ergibt sich nichts anderes, da es hierin (nur) um die fehlende Tatbestandswirkung (§ 314 ZPO) eines im schriftlichen Verfahren ergangenen erstinstanzlichen Urteils geht. Beweiskraft kommt den tatbestandlichen Feststellungen in einem Berufungsurteil oder einem Zurückweisungsbeschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO

aber nicht zu, wenn und soweit sie Widersprüche, Lücken oder Unklarheiten aufweisen, die sich aus der Entscheidung selbst ergeben, wenn sie in Widerspruch zu einem konkret in Bezug genommenen schriftsätzlichen Vorbringen bzw. hier zu einer konkret in Bezug genommenen Anlage stehen (vgl. BGH, Urteil vom 12. Mai 2015 - VI ZR 102/14, WM 2015, 1562 Rn. 48 mwN).

- 23                    b) Den von der Klägerin mit dem Klageantrag zu 1 geltend gemachten Ansprüchen steht auch nicht die von der Beklagten zu 1 erhobene Einrede der Verjährung (§ 214 BGB) entgegen. Hiervon geht das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend aus. Insoweit ist zwischen dem Anspruch auf Übereignung und dem Anspruch auf Besitzverschaffung zu unterscheiden.
- 24                    aa) Soweit es um den Anspruch auf Übereignung der näher bezeichneten Grundstücke geht, richtet sich die Verjährung nach § 196 BGB und beträgt zehn Jahre beginnend mit der Entstehung des Übereignungsanspruchs. Entgegen der Auffassung der Revision ist der Verjährungsbeginn nicht schon mit dem Ratsbeschluss am 11. Dezember 2007 eingetreten, sondern - frühestens - mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans am 9. Mai 2008, durch die er gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und damit „rechtskräftig“ geworden ist. Deshalb hat die am 7. Mai 2008 bei Gericht eingegangene und demnächst zugestellte (§ 167 ZPO) Klage die Verjährung gehemmt (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB), wovon auch das Berufungsgericht ausgeht. Soweit die Revisionserwiderung rügt, das Berufungsgericht habe nur unvollständig den Auslegungsstoff für das von den Parteien Gewollte berücksichtigt, weil es sich nicht mit dem Schreiben der Klägerin vom 9. Oktober 2007 befasst habe, in dem deren Bürgermeister ausführt, der Durchführungsvertrag werde „mit dem Inkrafttreten der Satzung“ wirksam, wofür „noch der formale Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat (beabsichtigt in der nächsten Sitzung am 11. Dezember 2007) erforderlich“ sei, bleibt

das ohne Erfolg. Ohne dass es weiterer Feststellungen bedürfte, kann bei verständiger Würdigung des Schreibens ausgeschlossen werden, dass die Klägerin entgegen § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB den Bebauungsplan bereits vor der öffentlichen Bekanntmachung als verbindlich und damit als „rechtskräftig“ im Sinne des Grundstücksvertrages ansehen wollte. Vielmehr sollten erkennbar nur die nächsten Verfahrensschritte der Klägerin aufgezeigt werden.

25               bb) Auch der mit dem Klageantrag zu 1 geltend gemachte Anspruch auf Herausgabe der Grundstücke ist nicht verjährt. Die Verjährungsvorschrift des § 196 BGB findet auf Besitzübertragungsansprüche entsprechende Anwendung, wenn der Gläubiger die Besitzeinräumung neben der Verschaffung des Eigentums beanspruchen kann, wie dies etwa bei einem Grundstückskaufvertrag und auch hier der Fall ist.

26               (1) Nach dem Wortlaut des § 196 BGB gilt die hierin angeordnete Verjährungsfrist von zehn Jahren allerdings - soweit hier von Interesse - nur für „Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück“. Ob die Vorschrift auf Ansprüche auf Verschaffung des Besitzes an Grundstücken, die nicht isoliert, sondern - wie hier - neben einem Übereignungsanspruch geltend gemacht werden, (entsprechende) Anwendung findet, wird unterschiedlich beurteilt (verneinend Palandt/Ellenberger, BGB, 80. Aufl., § 196 Rn. 6; Staudinger/Peters/Jacoby, BGB [Neubearbeitung 2019], § 196 Rn. 7; bejahend MüKoBGB/Grothe, 8. Aufl., § 196 Rn. 6; Erman/Schmidt-Räntsche, BGB, 16. Aufl., § 196 Rn. 9; NK-BGB/Budzikiewicz, 4. Aufl., § 196 Rn. 21; Prütting/Deppenkemper, BGB, 15. Aufl., § 196 Rn. 5; BeckOK BGB/Henrich [1.11.2020], § 196 Rn. 9).

27               (2) Richtig ist die analoge Anwendung des § 196 BGB. Nach der Gegenauflistung würde der Anspruch auf Übergabe des Grundstücks in der Regelfrist

von drei Jahren (§ 195 BGB) verjähren, so dass die Situation entstehen könnte, dass der Eigentumsverschaffungsanspruch gemäß § 196 BGB noch nicht verjährt ist, der begleitende Besitzverschaffungsanspruch hingegen schon. Die Nichtanwendung von § 196 BGB würde den Gläubiger deshalb dazu zwingen, erst die Verschaffung des Eigentums einzuklagen, um sich nach Vollstreckung dieses Anspruchs aus dem Eigentum den Besitz an der Sache zu verschaffen. Das entspricht nicht den Vorstellungen des Gesetzgebers, der zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen auch den Anspruch auf die Gegenleistung in die lange Verjährung des § 196 BGB einbezogen hat (vgl. Erman/Schmidt-Räntsche, BGB, 16. Aufl., § 196 Rn. 9). Sähe man dies anders, müsste erwogen werden, dem Schuldner die Erhebung der Verjährungseinrede hinsichtlich des Übergabeanspruchs als treuwidrig (§ 242 BGB) zu verwehren. Sachgerechter ist demgegenüber die entsprechende Anwendung von § 196 BGB (so auch NK-BGB/Budzikiewicz, 4. Aufl., § 196 Rn. 21; MüKoBGB/Grothe, 8. Aufl., § 196 Rn. 6).

28                  4. Erfolg hat die Revision auch insoweit, als das Berufungsgericht die Berufung der Klägerin gegen die Abweisung des gegen die Beklagten zu 1 und 2 gerichteten Klageantrags zu 2 zurückgewiesen hat.

29                  a) Entgegen der Auffassung der Revision liegt der absolute Revisionsgrund des § 547 Nr. 6 ZPO allerdings nicht vor. Das Berufungsgericht verweist in der angegriffenen Entscheidung darauf, dass die Klage gegen die Beklagte zu 2 nicht begründet sein könne, weil es bereits an einem Anspruch gegen die Beklagte zu 1 fehle. Bezogen auf die Beklagte zu 1 sollten die Gründe für die Abweisung des Klageantrags zu 1 erkennbar entsprechend gelten. Damit ist der Zurückweisungsbeschluss auch insoweit mit Gründen versehen.

30            b) Soweit es die Beklagte zu 1 betrifft, wirkt sich der oben dargelegte Rechtsfehler des Berufungsgerichts bei der Prüfung des Klageantrags zu 1 auch auf den Klageantrag zu 2 aus. Ist der Grundstücksvertrag wirksam und sind die beiden in dem Vertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen eingetreten, steht der Klägerin auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts auch ein Anspruch auf Übereignung bzw. Herausgabe der in dem Klageantrag zu 2 aufgeführten Grundstücksfläche zu. Einem solchen Anspruch steht nicht entgegen, dass das Grundstück, auf dem sich die Teilfläche befindet, zwischenzeitlich auf die Beklagte zu 2 übertragen wurde. Dass der Beklagten zu 1 die Erfüllung der in dem Grundstücksvertrag auferlegten Pflichten gemäß § 275 Abs. 1 und 2 BGB unmöglich ist, ist nicht dargetan.

31            c) Es ist zudem nicht von vornherein ausgeschlossen, dass die Klägerin (auch) gegen die Beklagte zu 2 den mit dem Klageantrag zu 2 geltend gemachten Anspruch auf Übereignung und Herausgabe der näher bezeichneten Grundstücksfläche hat, obwohl diese nicht ihre Vertragspartnerin ist. Ein solcher Anspruch folgt allerdings nicht aus dem Anfechtungsgesetz, auf das die Klägerin nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Inanspruchnahme der Beklagten zu 2 in den Tatsacheninstanzen gestützt hat. Abgesehen davon, dass der Gläubiger gemäß § 11 AnfG nur Duldung der Zwangsvollstreckung, nicht jedoch Übereignung von vermeintlich anfechtbar erworbenen Gegenständen verlangen kann, fehlt es bereits, wie die Revisionserwiderung zu Recht geltend macht, an einem Vollstreckungstitel i.S.d. § 2 AnfG; zudem kommen nur Zahlungstitel als geeignete Titel in Betracht (vgl. nur BGH, Urteil vom 25. Oktober 1990 - IX ZR 211/89, BGHZ 112, 356, 362). Nicht ausgeschlossen sind aber deliktische Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte zu 2.

III.

32 Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil weitere Feststellungen zu treffen sind. Sie ist daher zur Verhandlung und neuen Entscheidung an das Berungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 ZPO).

33 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

34 1. Die Frage, ob eine inhaltliche Abhängigkeit des Grundstücksübertragungsvertrages von dem Durchführungsvertrag gegeben und deshalb die Annahme einer rechtlichen Einheit im Sinne des Formgebots gerechtfertigt ist, bedarf einer erneuten Würdigung des Berungsgerichts. Zur Annahme einer rechtlichen Einheit genügt es nicht, dass ein enger zeitlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Geschäften besteht oder der Durchführungsvertrag Beweggrund für den Abschluss des Grundstücksüberlassungsvertrages gewesen sein mag. Vielmehr wird das Berungsgericht unter Berücksichtigung evtl. ergänzenden Vortrags der Parteien zu prüfen haben, ob der Durchführungsvertrag Regelungen enthält, die zugleich das Grundstücksgeschäft näher ausgestalten und daher nach dem Willen der Vertragspartner auch zu dessen Inhalt zählen.

35 2. Auf die Einheit der beiden Verträge käme es nicht an, wenn der Durchführungsvertrag als solcher aus den von den Beklagten mit der Gegenüge erhobenen Gesichtspunkten formnichtig wäre. Sie machen geltend, die Formbedürftigkeit folge aus § 14 Nr. 3 des Durchführungsvertrages, wonach die Gemeinde berechtigt ist, Baugrundstücke namens und im Auftrag des Investors zum Richtpreis an dritte Bauwillige zu veräußern, sofern die Beklagte zu 1 die innerhalb

des Plangebiets gelegenen Baugrundstücke nicht innerhalb von fünf Kalenderjahren nach dem Tag der Abnahme der Erschließungsanlagen an dritte Bauwillige zur zeitnahen Bebauung veräußert hat. Diesem Einwand wird das Berufungsgericht in dem neuen Berufungsverfahren ggf. nachzugehen haben.

36           a) Hierbei sind die Grundsätze zu beachten, die der Bundesgerichtshof für die Erteilung einer Vollmacht zur Grundstücksveräußerung aufgestellt hat. Zwar bedarf die Erteilung einer Vollmacht grundsätzlich nicht der Form, welche für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht (§ 167 Abs. 2 BGB). Nach ständiger Rechtsprechung unterliegt die Vollmacht zur Veräußerung eines Grundstücks aber dann dem Formzwang des § 311b Satz 1 BGB, wenn ihre Erteilung sich nur als das äußere Gewand darstellt, in das die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung eingekleidet worden ist. Formbedürftig ist eine Vollmacht zur Grundstücksveräußerung ferner, wenn sie unwiderruflich ist (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 18. September 1970 - V ZR 183/67, WM 1970, 1294; Urteil vom 22. April 1966 - V ZR 164/63, WM 1966, 761, 762; Urteil vom 21. Mai 1965 - V ZR 156/64, WM 1965, 1006, 1007).

37           b) Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass es sich insoweit um eine beurkundungsbedürftige Verpflichtung der Beklagten zu 1 im Sinne des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB handelte, führte der Formverstoß aufgrund der in § 17 Nr. 5 enthaltenen salvatorischen Klausel nicht ohne Weiteres zur Gesamtnichtigkeit des Durchführungsvertrages. Die Erhaltungsklausel, mit welcher die dispositive Regelung des § 139 BGB abbedungen worden ist, schließt eine Gesamtnichtigkeit zwar nicht aus, führt aber zu einer Umkehrung der Vermutung des § 139 BGB. Die Nichtigkeit des gesamten Vertrages tritt nur dann ein, wenn die Aufrechterhaltung des Restgeschäfts trotz der salvatorischen Klausel im Einzelfall

durch den durch Vertragsauslegung zu ermittelnden Parteiwillen nicht mehr getragen wird. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn nicht nur eine Nebenabrede, sondern eine wesentliche Vertragsbestimmung unwirksam ist und durch die Teilnichtigkeit der Gesamtcharakter des Vertrages verändert würde (vgl. BGH, Urteil vom 15. März 2010 - II ZR 84/09, NJW 2010, 1660 Rn. 8 mwN). Zu diesem in den Vorinstanzen nicht erörterten Punkt hat das Berufungsgericht bisher keine Feststellungen getroffen.

38

3. Hinsichtlich des Klageantrags zu 2 wird das Berufungsgericht ggf. dem Vortrag der Beklagten nachzugehen haben, dass ein Teilbereich der von diesem Antrag erfassten Fläche nicht Gegenstand des Grundstücksvertrages sei. Unabhängig davon gibt die Zurückverweisung der Klägerin Gelegenheit, die Fassung ihres Klageantrags zu 2 anzupassen. Die Veräußerung einzelner Grundstücke an die Beklagte zu 2 führt zwar grundsätzlich nicht zur Unmöglichkeit, die Grundstücke an die Klägerin zu übereignen. Zur Bewilligung der Eintragung der Klägerin in das Grundbuch, die die Klägerin ebenfalls verlangt, ist die Beklagte zu 1 als

Nichteigentümerin aber nicht berechtigt (vgl. zur Antragstellung bei einem Eigentumswechsel auch Senat, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 273/16, DNotZ 2018, 686 Rn. 10 ff.).

Stresemann

Schmidt-Räntsche

Weinland

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

LG Aachen, Entscheidung vom 09.11.2018 - 8 O 168/18 -  
OLG Köln, Entscheidung vom 16.05.2019 - 19 U 207/18 -