



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 353/99

Verkündet am:
18. Mai 2001
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZPO §§ 256, 264 Nr. 2

Ist den Parteien bei Erklärung der Auflassung irrtümlich eine unschädliche Parzellenverwechslung unterlaufen, hat der Kläger lediglich Anspruch auf Erteilung einer der Form des § 29 GBO entsprechenden, die Falschbezeichnung richtigstellenden, Erklärung (Identitätserklärung). Der Übergang von einer Auflassungsklage zur Klage auf Abgabe der Identitätserklärung, die beide auf denselben Kaufvertrag gestützt werden, stellt keine Klageänderung, sondern eine qualitative Klagebeschränkung im Sinne von § 264 Nr. 2 ZPO dar.

ZPO §§ 62, 521

Wird im Falle der materiell-rechtlich notwendigen Streitgenossenschaft verfahrenswidrig ein Teilversäumnisurteil gegen einzelne Streitgenossen erlassen, erwächst dieses in formeller und materieller Rechtskraft, wenn es nicht von einem der betroffenen Streitgenossen angefochten wird. Ergeht gegen die übrigen Streitgenossen ein streitiges Urteil, hindert eine hiergegen von einem Streitgenossen eingelegte Berufung nur den Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils (im Anschluß an Senat, BGHZ 131, 376 ff). Diejenigen Streitgenossen, gegen die das rechtskräftige Teilversäumnisurteil ergangen ist, sind daher in der Berufungsinstanz nicht als Partei beteiligt. Gegen sie kann keine unselbständige Anschlußberufung eingelegt werden.

BGB § 155

Übersehen Parteien, die sich auf den lastenfremen Übergang eines Grundstücks einigen, das Bestehen einer möglicherweise valuierten Hypothek, führt dies regelmäßig nicht zu einer

fehlenden Einigung über den Kaufpreis. Ungeregt bleibt lediglich, ob und unter welchen Voraussetzungen der Käufer Beseitigung des Rechtsmangels verlangen kann.

EGBGB Art. 231 § 6; ZGB DDR §§ 472, 474

Hat ein Grundstückskäufer lediglich aufgrund einer den Vertragsparteien bei Erklärung der Auflassung irrtümlich unterlaufenen Parzellenverwechslung kein Eigentum erworben, kommt eine Durchbrechung der Verjährung nach § 472 Abs. 2 ZGB in Betracht, wenn der Kaufvertrag vollständig abgewickelt worden ist und die Parteien über mehr als 20 Jahre davon ausgegangen sind, der Eigentumswechsel sei wirksam vollzogen worden.

BGH, Urt. v. 18. Mai 2001- V ZR 353/99 - OLG Brandenburg

LG Frankfurt/Oder

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Mai 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel, die Richterin Dr. Lambert-Lang und die Richter Tropf, Schneider und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 12. August 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Teilversäumnisurteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt/Oder vom 11. November 1998 abgeändert und die Klage gegen die Beklagten zu 12 und zu 21 abgewiesen worden ist. Im übrigen wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts insoweit abgeändert, als die auf Abgabe einer Identitätserklärung gerichtete Klage gegen die Beklagten zu 1 – 3, 6, 7, 10, 13 – 17 und 22 – 24 abgewiesen worden ist.

Die Beklagten zu 1 – 3, 6, 7, 10, 13 – 17, 22 – 24 werden verurteilt, zu erklären, daß sich die Auflassung im Grundstückskaufvertrag vom 10. Mai 1973, Urkunden-Nr. 20-457-73 des Notars Z. in B. auf die Grundstücke Gemeinde S. Blatt 848 (früher Blatt 217), Flur 3, Flurstück 312 und Blatt 225, Flur 3, Flurstück 315 bezieht.

- II. Hinsichtlich der Kosten erster Instanz verbleibt es bei der im Schlußurteil des Landgerichts vom 11. November 1998 getroffenen Kostenentscheidung. Die im Berufungsverfahren ange-

fallenen Gerichtskosten werden zur Hälfte dem Kläger und zur anderen Hälfte den Beklagten zu 1 – 3 und zu 10 auferlegt. Ihre im Berufungsverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten tragen die Parteien jeweils selbst. Die Kosten des Revisionsverfahrens werden den Beklagten zur 1 – 3 und zu 10 auferlegt, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der übrigen Beklagten, die diese selbst tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10. Mai 1973 erwarben der Kläger und seine zwischenzeitlich von ihm beerbte Ehefrau von der 1986 verstorbenen Eigentümerin I. L. (im folgenden: Erblasserin) zwei Grundstücke zum notariell beurkundeten Kaufpreis von 10.000 M/DDR. Weil der Erblasserin dieser Preis zu niedrig erschien, zahlten sie ihr über den beurkundeten Kaufpreis hinaus weitere 15.000 M/DDR. Zu welchem Zeitpunkt diese Mehrpreisabrede getroffen wurde, ist ungeklärt. Die Beklagten zu 1-17,19, 21-24 sind Erben der Verkäuferin bzw. ihrer Erben. Die Beklagte zu 19 ist vor Klageerhebung verstorben und von den Beklagten zu 12 und zu 21 beerbt worden. Gegen die irrtümlich verklagten Beklagten 18 und 20 hat der Kläger die Klage zurückgenommen.

Die Erblasserin war Eigentümerin mehrerer Grundstücke, nämlich des im Grundbuch von S., Blatt 225 verzeichneten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten, 4 a 50 qm großen Grundstücks, Flur 3, Flurstück 315 sowie der im

Grundbuch von S., Blatt 217 aufgeführten, unbebauten Grundstücke, Flur 3, Flurstück 272 mit einer Fläche von 6 a 40 qm (Acker hinter dem Dorfe, Grünland) und Flurstück 312 mit einer Größe von 10 a 70 qm (Hofraum, Garten). Beim erstgenannten Grundstück ist seit dem 31. Dezember 1930 eine Buchhypothek über 13.500 RM für die Gebrüder G. und B. S. eingetragen. Auf den anderen Grundstücken lastet eine Wegerhaltungspflicht.

Der verkaufte Grundbesitz, dessen Erwerb nach der Eingangserklärung des notariellen Vertrags zu Wohnzwecken und zur Gartennutzung unter Vornahme eines Wohnungstausches erfolgen sollte, wurde in § 1 des Kaufvertrages mit den Parzellen Flur 3, Flurstücke 272 und 312, eingetragen im Grundbuch von S., Blatt 217, bezeichnet und in § 2 wie folgt beschrieben:

"Bei dem verkauften Grundbesitz handelt es sich um ein in S., D. 1 h gelegenes, mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Garten und Wiese. Die Gesamtgröße des verkauften Grundbesitzes beträgt 1.710 qm. Der Grundbesitz ist in Abt. II Nr. 1 mit einer Wegerhaltungspflicht belastet. Weitere Belastungen sind nicht eingetragen. Der Einheitswert beträgt 11.900,00 M."

Die Vertragsparteien erklärten zugleich die Auflassung hinsichtlich der Flurstücke 272 und 312 und bewilligten und beantragten die Eintragung der Käufer in das Grundbuch unter Abschreibung dieser Parzellen vom ursprünglichen Stammgrundstück (§ 5). Der Kläger und seine Ehefrau wurden als Eigentümer der Flurstücke 272 und 312 in das Grundbuch eingetragen. Sie nahmen das Gartenflurstück 312, nicht dagegen das von einer LPG genutzte Flurstück 272 in Besitz; statt dessen bezogen sie das unmittelbar an das Gartengrundstück 312 angrenzende, auf dem Flurstück 315 befindliche Mehrfamilien-

haus. Ein Entgelt für die Nutzung dieses Hauses zahlten sie nicht. Die Erben verpachteten die Parzelle 272.

Die Parteien streiten darüber, ob in dem notariellen Kaufvertrag die Flurstücke 272 und 315 verwechselt worden sind.

Der Kläger hat gegen sämtliche Erben mit Ausnahme der Beklagten zu 9 und zu 11, die den vom ihm geltend gemachten Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Hausgrundstück außergerichtlich anerkannt haben, Klage auf Auflassung des Flurstücks 315 erhoben. Das Landgericht hat der Klage durch Teilversäumnisurteil vom 14. Juli 1998 gegen die Beklagten zu 4, 5 und 8 sowie durch Teilversäumnis- und Schlußurteil vom 11. November 1998 stattgegeben. In der Berufungsinstanz hat der Kläger im Wege der Anschlußberufung seine Klage auf Abgabe der Erklärung umgestellt, daß sich die erfolgte Auflassung auf die Flurstücke 315 und 312 beziehe. Hilfsweise hat er die Zustimmung zu einer Grundbuchberichtigung verlangt. Das Berufungsgericht hat auf die Berufung der Beklagten zu 1 bis 3 und 10 die Klage unter Abänderung des Urteils des Landgerichts vom 11. November 1998 ab- und die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision des Klägers. Die Beklagten zu 1-3 und 10 beantragen, die Revision zurückzuweisen. Die Beklagten zu 6, 7, 12 – 17, 21- 24 sind im Revisionsverfahren nicht vertreten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Klage, soweit sie auf Abgabe der Auflassungserklärung gerichtet sei, für unzulässig. Bei Vorliegen der vom Kläger behaupteten Parzellenverwechslung bedürfe es keiner erneuten Auflassung, da eine falsche Bezeichnung unschädlich sei. Das weitere Klagebegehren hält das Berufungsgericht für unbegründet. Die Beklagten seien nicht verpflichtet, zu erklären, daß sich die erfolgte Auflassung auf die Flurstücke 315 und 312 beziehe. Zwar seien diese beiden Flurstücke nach dem wirklichen Willen der Vertragsparteien Gegenstand des Kaufvertrags und der erklärten Auflassung geworden. Die irrtümliche Falschbezeichnung des Flurstücks 315 habe jedoch zu einem versteckten Einigungsmangel über einen vertragswesentlichen Punkt geführt, der die Nichtigkeit der getroffenen Vereinbarung zur Folge habe. Denn das Flurstück 315 sei mit einer im Kaufvertrag nicht genannten, den beurkundeten Kaufpreis übersteigenden Hypothek belastet, über deren Übernahme bzw. Löschung keine Einigung erzielt worden sei. Darüber hinaus führe auch die vom Kläger eingeräumte unrichtige Beurkundung des vereinbarten Kaufpreises zur Nichtigkeit des Vertrags. Den Beklagten sei es nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die Nichtigkeitsfolge zu berufen. Zudem sei der geltend gemachte Anspruch auf Abgabe einer Identitätserklärung gemäß § 474 Abs. 1 Nr. 2 ZGB, § 11 EGZGB, Art. 231 § 6 Abs. 1 EGBGB verjährt.

II.

Dies hält einer rechtlichen Überprüfung nicht in allen Punkten stand.

1. a) In seiner Revisionsschrift hat der Kläger ohne einschränkende Erklärung gegen das beigefügte Berufungsurteil Rechtsmittel eingelegt. Die Revision richtet sich daher bei gebotener Auslegung gegen alle von der ausgesprochenen Klagabweisung begünstigten Beklagten, obwohl nur die Beklagten zu 1 bis 3 und zu 10 im Rubrum der Revisionsschrift aufgeführt sind (vgl. Senat, Urt. v. 29. Oktober 1993, V ZR 136/92, NJW 1994, 315 m. w. N.). Denn im Zweifel richtet sich ein Rechtsmittel gegen alle obsiegenden Gegner (Senat, Urt. v. 29. Oktober 1993, V ZR 136/92, aaO). Revisionsbeklagte sind daher zunächst die mit Schlußurteil des Landgerichts vom 11. November 1998 zur Auflassung verurteilten Beklagten zu 1 – 3, 6, 7, 13 – 17, 22 – 24, denn diese waren infolge der von den Beklagten zu 1 – 3 und 10 eingelegten Berufung als materiell-rechtlich notwendige Streitgenossen im Sinne des § 62 Abs.1 2. Alt. ZPO (vgl. Senat, BGHZ 131, 376, 378 f; ferner Senat, Urt. v. 8. Juni 1962, V ZR 171/61, NJW 1962, 1722; Musielak/Weth, ZPO, 2. Aufl., § 62 Rdn. 11) auch in der Berufungsinstanz als Partei beteiligt (Senat, BGHZ 92, 351, 352 f; BGH, Urt. v. 7. April 1976, IV ZR 70/74, FamRZ 1976, 336, 337 m. w. N.). Da das Berufungsgericht die Abänderung des erstinstanzlichen Urteils aber nicht auf das ergangene Schlußurteil beschränkt hat, sind zudem die Beklagten zu 12 und 21, gegen die das Landgericht zusammen mit dem Schlußurteil Teilversäumnisurteil erlassen hat, Revisionsbeklagte. Sie sind zwar – ebensowenig wie die Beklagten zu 4, 5 und 8, gegen die bereits am 14. Juli 1998 Teilversäumnisurteil ergangen war - gemäß § 62 ZPO Partei im Berufungsverfahren geworden, denn die gegen sie verfahrenswidrig (§ 62 Abs. 1 ZPO) ergangenen Teilversäumnisurteile sind rechtskräftig geworden, weil die durch die Beklagten zu 1 bis 3 und zu 10 eingelegten Berufungen nur den Rechtsstreit

hinsichtlich des ergangenen Schlußurteils in der Schwebe hielten (Senat, BGHZ 131, 376, 381, 382). Das Berufungsgericht hat aber unter Verstoß gegen §§ 705, 322 Abs. 1 ZPO zugunsten dieser in zweiter Instanz nicht Partei gewordenen beiden Beklagten ein der formellen Rechtskraft fähiges Urteil gefällt, das vom Kläger wirksam mit der Revision angefochten werden kann (vgl. Zöller/Vollkommer, ZPO, 22. Aufl., Vor § 300 Rdn. 18, 19). Die Beklagten zu 4, 5 und 8 sind dagegen nicht am Revisionsverfahren beteiligt, da das Berufungsgericht das gegen sie schon am 14. Juli 1998 ergangene Teilversäumnisurteil nicht (mit) aufgehoben hat.

b) Der - von Amts wegen zu beachtende (Zöller/Gummer, ZPO, aaO, § 559 Rdn. 8) - Verstoß gegen die Rechtskraft des Teilversäumnisurteils vom 11. November 1998 führt zu dessen Wiederherstellung. Im übrigen wendet sich die Revision nicht gegen die Abweisung der Auflassungsklage, sondern nur dagegen, daß das Berufungsgericht dem in zweiter Instanz gestellten Antrag auf Abgabe einer Identitätserklärung nicht stattgegeben hat. Das Berufungsgericht ist insoweit fehlerfrei davon ausgegangen, daß die im Wege einer unselbständigen Anschlußberufung vorgenommene Antragsumstellung als qualitative Klagebeschränkung im Sinne von § 264 Nr. 2 ZPO zulässig ist. Der Kläger verlangt ohne Auswechslung des Klagegrundes (Verschaffung von Eigentum am Flurstück 315 aufgrund des mit der Erblasserin geschlossenen Kaufvertrages) anstelle der ursprünglich begehrten Auflassung lediglich noch eine klarstellende Identitätserklärung und hat damit eine Antragsbeschränkung vorgenommen (vgl. BGH, Urt. v. 25. November 1993, IX ZR 51/93, NJW 1994, 944, 945: Übergang von Zahlungs- auf Befreiungsanspruch, BGH, Urt. v. 18. März 1998, XII ZR 251/96, FamRZ 1998, 905, 906: Übergang von Zahlung auf Duldung der Zwangsvollstreckung). Ob auf eine solche qualitative Klage-

beschränkung § 269 ZPO Anwendung findet, wie dies das Berufungsgericht für richtig gehalten hat, mag im Unterschied zu dem vom Senat mit Urteil vom 1. Juni 1990 entschiedenen Fall (V ZR 48/89, NJW 1990, 2682) hier zweifelhaft sein (vgl. MünchKomm-ZPO/Lüke, 2. Aufl., § 264 Rdn. 23; Musielak/Foerste, ZPO, 2. Aufl., § 264 Rdn. 6; a.A. Zöller/Greger, ZPO, 22. Aufl., § 264 Rdn. 4a), bedarf aber keiner Entscheidung, weil der Kläger die Abweisung der auf Auflassung gerichteten Klage hinnimmt. Allerdings konnte er die Anschlußberufung wirksam nur gegen alle mit Schlußurteil des Landgerichts vom 11. November 1998 verurteilten Beklagten einlegen, denn nur diese sind – wie bereits aufgezeigt – gemäß § 62 ZPO auch in der Berufungsinstanz Partei geworden, obwohl sie nicht alle Rechtsmittel eingelegt haben (vgl. BGHZ 92, 352). Dagegen konnte der Kläger gegen die rechtskräftig verurteilten und daher im Berufungsverfahren nicht mehr als Partei beteiligten Beklagten zu 4, 5, 8, 12 und 21 durch den in der mündlichen Verhandlung eingereichten und verlesenen Schriftsatz nicht wirksam Anschlußberufung einlegen (BGH, Urt. v. 12. Dezember 1988, II ZR 129/88, NJW-RR 1989, 441; Senat, Urt. v. 26. Oktober 1990, V ZR 122/89, NJW-RR 1991, 510; BGH, Urt. v. 4. Oktober 1994, VI ZR 223/93, NJW 1995, 198, 199; Musielak/Weth, aaO, § 62 Rdn. 20 m. w. N.). Dies ist jedoch unschädlich, denn auch wenn der Kläger in zweiter Instanz wiederum einen Anspruch geltend macht, den alle Mitglieder der Erbengemeinschaft wegen ihrer gemeinschaftlichen Verfügungsbefugnis über das Nachlaßvermögen (§ 400 Abs. 1, 2 ZGB, Art. 235 § 1 Abs. 1 EGBGB) nur gemeinsam erfüllen können (vgl. Senat, BGHZ 131, 376, 379), braucht er seine Klage nicht auf diejenigen notwendigen Streitgenossen zu erstrecken, die – wie die Beklagten zu 9 und zu 11 - die von ihm begehrte Leistung außergerichtlich anerkannt haben (Senat, Urt. v. 26. Oktober 1990, V ZR 105/89, NJW-RR 1991, 333, 334; Urt. v. 25. Oktober 1991, V ZR 196/90, NJW 1992,

1101, 1102) oder gegen die – wie im Falle der Beklagten zu 4, 5, 8, 12 und 21 - ein rechtskräftiger Titel vorliegt (vgl. RGZ 71, 366, 371; 93, 292, 295; MünchKomm-ZPO/Schilken, 2. Aufl., § 62 Rdn. 39, 34). Daß sich die genannten Beklagten zur Abgabe einer Auflassungserklärung verpflichtet haben bzw. rechtskräftig hierzu verurteilt worden sind, während der Kläger die übrigen Beklagten nun auf Abgabe einer Identitätserklärung in Anspruch nimmt, ändert an der Zulässigkeit seines neuen Klagebegehrens nichts. Denn der Kläger kann sein eigentliches Ziel (Eigentumserwerb am Flurstück 315) auch dadurch erreichen, daß er beim Grundbuchamt Erklärungen aller Miterben vorlegt, die entweder auf Auflassung oder – als qualitatives Minus hierzu – auf klarstellende Identitätserklärungen gerichtet sind.

2. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht auch an, daß den Vertragsparteien bei der Beurkundung des Kaufvertrags und der zugleich erfolgten Auflassung eine (unschädliche) Parzellenverwechslung hinsichtlich der Flurstücke 272 und 315 unterlaufen ist.

a) Die von der Revisionserwiderung erhobenen Gegenrügen greifen nicht durch. Das Auslegungsergebnis ist nicht nur - was ausreichen würde - möglich, sondern auch naheliegend. Zutreffend stellt das Berufungsgericht auf den tatsächlichen Willen der Vertragschließenden und nicht allein auf den Vertragswortlaut ab (vgl. hierzu BGHZ 20, 109, 110 ff; BGH, Urt. v. 20. November 1997, IX ZR 152/96, NJW 1998, 746, 747 m.w.N.). Dabei legt es zu Recht besonderes Gewicht auf die in der Präambel des Vertrags dargestellte Interessenlage - Erwerb zu Wohnzwecken und zur Gartennutzung unter Vornahme eines Wohnungstausches - und die in § 2 des Kaufvertrags enthaltene Erklärung, bei dem verkauften Grundbesitz handele es sich um ein mit

einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Garten und Wiese. Demgegenüber kommt dem Umstand, daß sich die im Kaufvertrag aufgeführte Gesamtgröße der veräußerten Grundstücke (1.710 qm) und die dort genannten Belastungen nur auf die Flurstücke 272 und 312 beziehen, entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung keine entscheidende Bedeutung zu. Denn diese Angaben beruhen - ebenso wie die Flurstücksbezeichnungen - ersichtlich auf den dem Grundbuch entnommenen Daten. Vergeblich bemängelt die Revisionserwiderung auch, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Beklagten zu der baulichen Situation der Flurstücke 272 und 315 übergangen. Nach den gemäß § 314 ZPO bindenden tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts ist das Flurstück 315 mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, während es sich bei der Parzelle 272 um ein von der LPG genutztes, unbebautes Grundstück handelt. Die von den Revisionsbeklagten behauptete Unrichtigkeit des Tatbestands kann nicht mit einer Verfahrensrüge verfolgt, sondern nur in einem - hier unterbliebenen - Berichtigungsverfahren gemäß § 320 ZPO behoben werden (BGH, Urt. v. 15. Juni 1989, VII ZR 14/88, NJW 1989, 2753, 2754 m.w.N. - insoweit in BGHZ 108, 65, 69 nicht abgedruckt -; MünchKomm-ZPO/Wenzel, aaO, § 554 Rdn. 23). Ohne Erfolg rügt die Revisionserwiderung auch, das Berufungsgericht habe den Beklagtenvortrag zum nachträglichen Verhalten der Vertragspartner nicht ausreichend gewürdigt. Die Behauptung, die Erblasserin habe sich nach Vertragsschluß gegenüber einem Familienmitglied noch als Eigentümerin des Flurstücks 315 geriert, stellt angesichts der im Vertrag enthaltenen Objektbeschreibung und der unmittelbar nach Vertragsabschluß erfolgten Inbesitznahme des Mehrfamilienhauses durch die Käufer die festgestellte Willenslage der Vertragsparteien nicht in Frage, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat. Dem weiteren Vortrag der Beklagten, auch der Kläger habe nach Abschluß des Kaufvertrags nicht die Ansicht ver-

treten, ihm sei das Hausgrundstück veräußert worden, kommt ebenfalls keine Bedeutung zu.

b) Die versehentlich erfolgte unrichtige Flurstücksbezeichnung läßt nicht nur die Wirksamkeit des Kaufvertrags und der erklärten Auflassung unberührt (Senat BGHZ 87, 150, 153 ff m.w.N.); sie bleibt auch auf die Gültigkeit der gemäß der GVVO vom 11. Januar 1963 (GBI DDR II, 159 ff) erteilten staatlichen Genehmigung ohne Einfluß. Denn für die zuständige Genehmigungsbehörde war bei entsprechender Würdigung der Vertragsunterlagen ebenfalls erkennbar, daß die Übertragung des Eigentums an einem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück beabsichtigt war.

3. Rechtsfehlerhaft ist dagegen die Annahme, der Vertrag sei wegen einer verborgenen Unvollständigkeit hinsichtlich des Kaufpreises nicht zustande gekommen, weil die Parteien einen lastenfreien Übergang der Grundstücke gewollt, eine Regelung für die auf dem Grundstück Flurstück 315 lastende, den Kaufpreis übersteigende Hypothek aber nicht getroffen hätten und dies einen Hauptpunkt des Vertrages betreffe. Das Berufungsgericht verkennt dabei schon im Ansatz, daß die außer Betracht gebliebene Hypothek nicht mit einer fehlenden Einigung über den Kaufpreis gleichgesetzt werden kann. Nach seinen fehlerfreien Feststellungen wollten die Vertragsparteien das Hausgrundstück mit Ausnahme der erwähnten Wegerhaltungspflicht lastenfrei übertragen. Wenn aber das Grundstück in Abteilung III lastenfrei übergehen sollte, betrifft die dort übersehene Hypothek nicht die Vereinbarung über den Kaufpreis. Sie stellt vielmehr einen den Vertragsparteien verborgen gebliebenen Rechtsmangel dar, auf den sich der vereinbarte Gewährleistungsausschluß nicht erstreckt. Ungeregelt blieb damit nicht der zu leistende Kaufpreis,

sondern die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Kläger die Beseitigung der Hypothek verlangen kann. Dabei kann dahin stehen, ob dem Kaufvertrag insoweit eine durch Heranziehung des dispositiven Rechts (§ 434 BGB) bzw. durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließende Regelungslücke anhaftet oder ihm teilweise die Geschäftsgrundlage fehlt, mit der Folge, daß eine Vertragsanpassung zu erfolgen hätte. Denn in allen Fällen werden lediglich die Vertragsmodalitäten, nicht aber die Wirksamkeit des Vertrages selbst berührt.

4. Mit Erfolg wendet sich die Revision weiterhin gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der beurkundete Kaufvertrag zum Preis von 10.000 Mark/DDR sei als Scheingeschäft gemäß § 117 Abs. 1 BGB und die tatsächlich gewollte Vereinbarung zu einem Preis von 25.000 Mark/DDR mangels Beurkundung nach §§ 117 Abs. 2, 313 Satz 1, 125 Satz 1 BGB nichtig (vgl. Senat, BGHZ 54, 56, 62 ff; 89, 41, 43; Urt. v. 26. Oktober 1979, V ZR 88/77, NJW 1980, 451). Es kann dahinstehen, ob die Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger habe weitere 15.000 Mark/DDR bezahlt, weil der Erblasser in der im Vertrag angegebene Kaufpreis zu niedrig erschienen sei, die Annahme einer solchen Scheinvereinbarung rechtfertigt, oder ob sich der Vortrag des Klägers auf eine nach erklärter Auflassung erfolgte und damit formlos mögliche Abänderung der ursprünglich tatsächlich getroffenen Kaufpreisabrede (vgl. Senat, Urt. v. 28. September 1984, V ZR 43/83, NJW 1985, 266; Urt. v. 22. März 2001, V ZR 316/00 zur Veröffentlichung vorgesehen) bezog. Zwar wäre bei einer zusätzlich vereinbarten Schwarzgeldzahlung aufgrund der unterbliebenen Eintragung des Eigentumsübergang auf dem für das Flurstück 315 angelegten Grundbuchblatt keine Heilung nach § 313 Satz 2 BGB eingetreten (RGZ 61, 264, 265 ff; Staudinger/Wufka, 1995, § 313

Rdn. 267; Erman/Battes, BGB, 10. Aufl., § 313 Rdn. 75; Palandt/Heinrichs, BGB, 60. Aufl., § 313 Rdn. 50). Auch bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine durch die erklärte Auffassung schlüssig erfolgte Bestätigung des formnichtigen Vertrags gemäß § 141 BGB, denn dies würde voraussetzen, daß die Vertragsschließenden die Nichtigkeit kannten oder zumindest Zweifel an der Rechtsbeständigkeit der Vereinbarung gehegt hätten (BGHZ 129, 371, 377; 138, 339, 348). Den Beklagten ist es aber gemäß § 242 BGB verwehrt, sich auf eine mögliche Formnichtigkeit des Kaufvertrags zu berufen.

a) Für ein Schuldverhältnis, das vor dem Wirksamwerden des Beitritts entstanden ist, bleibt zwar das bisherige Recht im Beitrittsgebiet maßgebend (Art. 232 § 1 EGBGB). Dies schließt jedoch trotz der am 1. Januar 1976 erfolgten Ablösung des BGB durch die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches nicht aus, die Rechte der Parteien nunmehr (wieder) an dem allen Rechtsordnungen immanenten Maßstab des § 242 BGB zu prüfen (Senat, BGHZ 124, 321, 324 f; BGHZ 135, 158, 169 f; 121, 378, 391; Senat, Urt. v. 7. Mai 1999, V ZR 205/98, WM 1999, 1720 f m.w.N.). Danach haben in der ehemaligen DDR mit unterverbrieftem Kaufpreis geschlossene Verträge im allgemeinen Bestand. Eine Unterverbriefung ist nämlich nur vor dem Hintergrund der DDR-Preisbestimmungen verständlich. Nach der GVVO vom 11. Januar 1963 (GBl. DDR II 159 ff) unterlagen Verträge, durch die Eigentum an einem Grundstück oder Gebäude übertragen werden sollte, der Genehmigungspflicht, die sich auch auf die preisrechtliche Unbedenklichkeit des Rechtsgeschäfts erstreckte (§ 4 Abs. 2 GVVO). Hierdurch sollte die Durchsetzung der Preisanordnung Nr. 415 vom 6. Mai 1955 (GBl. DDR I 330) gesichert werden, die bei eigengenutzten Grundstücken auf Einheitswerte aus dem Jahr 1939 zurückgriff (Senat, BGHZ 122, 204, 208; BGHZ 124, 321, 325 m.w.N.; Horn, Das Zivil- und Wirtschafts-

recht im neuen Bundesgebiet, 2. Aufl., S. 377 Rdn. 75). Die Beurkundung eines vorgetäuschten Kaufpreises sollte daher vor allem dazu dienen, ein bei Offenlegung der wirklich gewollten Vertragsbedingungen aufgrund der Rechtspraxis der ehemaligen DDR nicht genehmigungsfähiges Rechtsgeschäft zu verwirklichen. So wäre es gegebenenfalls auch hier. Die Vertragspartner hegten erkennbar die Absicht, die getroffenen Abreden zu vollziehen, denn sie haben aus ihrer Sicht alle Erklärungen (Auflassung, Eintragungsbewilligung, Stellung eines Eintragungsantrags) abgegeben, um den angestrebten Eigentumsübergang an den Flurstücken 315 und 312 zu gewährleisten (§ 313 Satz 2 BGB). Der Eigentumsübergang an dem Flurstück 315 scheiterte letztlich nur daran, daß der Eintragungsfehler - ebenso wie die im Kaufvertrag erfolgte Falschbezeichnung - unbemerkt blieb. Die Vertragsparteien haben sich dementsprechend über einen sehr langen Zeitraum von über 20 Jahren hinweg auf die Rechtsbeständigkeit des 1973 abgeschlossenen Vertrags eingerichtet. Die Erblasserin nahm den ausgehandelten Kaufpreis in Empfang und führte den vereinbarten Wohnungstausch mit den Käufern durch. Hat aber eine Vertragspartei - wie hier - längere Zeit aus einem nichtigen Vertrag erhebliche Vorteile gezogen und wollen sich nunmehr ihre Rechtsnachfolger unter Berufung auf den - aus Sicht der Vertragsschließenden zur Verwirklichung ihrer Ziele notwendigen - Formmangel ihren Verpflichtungen aus dem zumindest zugunsten der Verkäuferseite vollständig abgewickelten Kaufvertrag entziehen, so handeln sie in hohem Maße widersprüchlich und treuwidrig, zumal sie bislang auch nicht die Bereitschaft gezeigt haben, die der Erblasserin zuteil gewordenen Vorteile den Käufern zurückzugewähren (vgl. Senat, BGHZ 124, 321, 324 f; Senat, Urt. v. 14. Juni 1996, V ZR 85/95, NJW 1996, 2503, 2504).

b) Auch auf eine Nichtigkeit des Kaufvertrages wegen Verstoßes gegen die preisrechtlichen Bestimmungen (§ 3 GVVO v. 11. Januar 1963 - GBl. DDR II 159) könnten sich die Beklagten gemäß § 242 BGB nicht berufen. Denn in der Rechtswirklichkeit der ehemaligen DDR genoß ein unter Umgehung der preisrechtlichen Unbedenklichkeitsprüfung geschlossener Vertrag durch die in der Regel von den Parteien vermiedene Offenlegung der tatsächlich vereinbarten Vergütung (vgl. § 69 Abs. 2 ZGB) Bestandsschutz, dessen durch den Wandel der gesellschaftlichen Verhältnisse bedingter Wegfall keine Rückabwicklung rechtfertigt (vgl. Senat BGHZ 124, 321, 326).

c) Der Kaufvertrag ist damit in seiner gewollten Form als wirksam zu behandeln (Senat, Urt. v. 7. Mai 1999, V ZR 205/98, aaO, 1721). Dies hat zur Folge, daß der Kläger Erfüllung verlangen (Senat, BGHZ 124, 326 m.w.N.) und dementsprechend als vertragliche Nebenpflicht von den noch nicht rechtskräftig zur Auflassung verurteilten Beklagten zu 1 bis 3, 6, 7, 10, 13 – 17, 22 bis 24 die Richtigstellung der Eintragungsbewilligung beanspruchen kann (Köbl, DNotZ 1983, 598, 603; MünchKomm-BGB/Westermann, 3. Aufl., § 433 Rdn. 56).

5. Rechtlich zu beanstanden ist schließlich die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger sei aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Verjährung gemäß § 222 Abs. 1 BGB, Art. 231 § 6 Abs. 1 EGBGB an der Durchsetzung seines Anspruchs gehindert. Das Berufungsgericht geht zwar richtig davon aus, daß die 30-jährige Verjährungsfrist des § 195 BGB mit dem Inkrafttreten des ZGB am 1. Januar 1976 gemäß § 11 EGZGB, § 474 Abs. 1 Nr. 2 ZGB von einer zweijährigen Verjährungsfrist abgelöst wurde, die zwischenzeitlich längst verstrichen ist. Keinen Bedenken begegnet auch die Annahme des

Berufungsgerichts, die Erhebung der Einrede der Verjährung sei in der Geltendmachung der Verwirkung des Erfüllungsanspruchs zu sehen (vgl. hierzu Senat, BGHZ 122, 308; BGH, Urt. v. 3. April 1996, XII ZR 86/95, NJW 1996, 1894, 1895 m.w.N.). Nach dem Inkrafttreten des Einigungsvertrages war der nach den Bestimmungen des ZGB von Amts wegen zu berücksichtigende Eintritt der Verjährung nur noch auf Einrede zu beachten (Senat, BGHZ 122, 308; BGHZ 126, 87, 103).

Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht jedoch das Vorliegen der Voraussetzungen des § 472 Abs. 2 ZGB, der in besonders gelagerten Fällen eine Verjährungsdurchbrechung ermöglicht und auf Fälle, in denen sich - wie hier - - der Eintritt der Verjährung im Rahmen der Regelung des Art. 231 § 6 EGBGB nach dem Recht der DDR bestimmt, weiter anzuwenden ist (BGHZ 135, 158, 166). Zwar kommt eine Verjährungsdurchbrechung nur dann in Betracht, wenn alle drei im Gesetz hierfür vorgesehenen Gesichtspunkte zu bejahen sind, also für eine Rechtsschutzgewährung trotz eingetretener Verjährung schwerwiegende Gründe vorliegen, diese im Interesse des Gläubigers dringend geboten erscheint und dem Schuldner zuzumuten ist. Allgemeine Billigkeitserwägungen können dabei nicht genügen; vielmehr ist in jedem Fall eine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung der Lebensverhältnisse des Gläubigers erforderlich, die unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Schuldners und seines Verhaltens die Durchbrechung der Verjährung zwingend gebietet (BGHZ 126, 87, 103 f; 135, 158, 167 f; BGH, Beschl. v. 17. Mai 1995, XII ZA 3/95, DtZ 1995, 409). Eine Verjährungsdurchbrechung kommt nach diesen Maßstäben nicht nur dann in Betracht, wenn ein Verhalten des Schuldners maßgeblich dazu beigetragen hat, daß der Gläubiger seinen Anspruch nicht rechtzeitig geltend gemacht hat. Vielmehr können die Vorausset-

zungen des § 472 Abs. 2 ZGB auch dann erfüllt sein, wenn eine rechtzeitige Geltendmachung des Anspruchs aus sonstigen, nicht auf einem Verhalten des Schuldners beruhenden Gründen verhindert worden ist, die nicht auf eine Pflichtverletzung des Berechtigten zurückzuführen sind (BGHZ 135, 158, 167 ff; Göhring/Posch, Zivilrecht, Lehrbuch Teil 1, 1981, S. 254; Posch, Allgemeines Vertragsrecht, 1977, 97 ff; ferner Begründung zum Entwurf des Zivilgesetzbuchs vom 15. Oktober 1965, abgedruckt bei: Eckert/Hattenhauer, Das Zivilgesetzbuch der DDR, S. 546 ff, 660, wo auf "schwerwiegende Gründe objektiver Natur" abgestellt wird). Gemessen an diesen Maßstäben ist im Streitfall von einer Durchbrechung der eingetretenen Verjährung auszugehen. Die Falschbezeichnung und der hierdurch bewirkte Eintragungsfehler war von den Vertragsschließenden unbemerkt geblieben; die Beteiligten gingen für einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren davon aus, daß der 1973 abgeschlossene Kaufvertrag vollständig abgewickelt und der Eigentumswechsel an dem bebauten Flurstück wirksam vollzogen worden sei. Dementsprechend nahm die Erblasserin den ausgehandelten Kaufpreis und die eingetauschte Wohnung in Empfang und überließ den Käufern das Mehrfamilienhaus, ohne es von diesen in der Folgezeit zurückzufordern oder in sonstiger Weise sich diesen gegenüber als Eigentümerin zu gerieren. Nach dieser Sachlage erscheint es schlechthin unbillig, dem Kläger unter Hinweis auf die eingetretene Verjährung nach der Wende eine Korrektur des erfolgten Eintragungsfehlers zu verwehren. Dies liefe letztlich auf eine einseitige Vollziehung des Kaufvertrags hinaus, denn der Kläger hätte angesichts der ebenfalls eingetretenen Verjährung eventueller Rückforderungsansprüche oder Schadensersatzforderungen wegen Nichterfüllung keine Möglichkeit, den gezahlten Kaufpreis und die an die Erblasserin übergebene Wohnung ohne Zustimmung der Beklagten zurückzuhalten, könnte aber andererseits seine Eintragung in das Grundbuch nicht

bewirken. Die Beklagten können sich demgegenüber nicht auf ein schutzwürdiges Interesse berufen, denn sie haben ihre Rechtsstellung allein aufgrund eines dem Willen der Vertragsparteien zuwider laufenden und unbemerkt gebliebenen Eintragungsfehlers sowie der nach Vertragsabschluß infolge des Inkrafttretens des ZGB erfolgten Abkürzung der ursprünglichen 30jährigen Verjährungsfrist auf zwei Jahre zu verdanken. Der Gesetzgeber des ZGB wollte durch die Schaffung der Durchbrechungsregelung der § 472 Abs. 2 ZGB aber gerade einen Ausgleich dafür schaffen, daß die Verjährungsfristen im Zivilgesetzbuch kurz festgelegt wurden (vgl. Begründung des Entwurfs des Zivilgesetzbuchs vom 15. Oktober 1965, abgedruckt bei: Eckert/Hattenhauer, aaO, 660).

III.

Das Berufungsurteil ist daher zunächst insoweit aufzuheben, als es unter Verstoß gegen § 705 ZPO das vom Landgericht gegen die Beklagten zu 12 und zu 21 erlassene Teilversäumnisurteil vom 11. November 1998 abgeändert und die Klage abgewiesen hat. Darüber hinaus ist das Berufungsurteil aufzuheben, soweit es die Klage auf Abgabe einer Identitätserklärung gegen die Beklagten zu 1 bis 3, 6, 7, 10, 13 - 17, 22 – 24 abgewiesen hat und sind diese Beklagten zur Abgabe der Erklärung zu verurteilen.

IV.

Die Kostenentscheidung für die erste Instanz beruht auf §§ 92 Abs. 1, 269 Abs. 3, 100 Abs. 1 ZPO. Gegen die Beklagten zu 18 und zu 20 wurde die Klage zurückgenommen, während gegen die Beklagten zu 4, 5, 8, 12 und 21 Teilversäumnisurteile ergangen sind, die mangels Anfechtung rechtskräftig geworden sind (Senat, BGHZ 131, 376, 381 ff), weswegen eine Abänderung der im Schlußurteil des Landgerichts enthaltenen Kostenentscheidung insoweit nicht möglich ist (BGH, Urt. v. 3. November 1992, X ZR 83/90, NJW 1993, 1063, 1066). Die Kostenentscheidung für die Berufungsinstanz folgt aus §§ 97 Abs. 2, 92 Abs. 1 ZPO. Dabei war einerseits zu berücksichtigen, daß der Kläger nur aufgrund des in zweiter Instanz gestellten Antrags auf Verurteilung zur Abgabe einer Identitätserklärung obsiegen konnte, denn für seine ursprünglich erhobene Auflassungsklage war kein Raum (Senat, Urt. v. 23. Juni 1967, V ZR 4/66, MDR 1967, 828). Andererseits war dem Umstand Rechnung zu tragen, daß die von den Beklagten zu 1-3 und 10 eingelegte Berufung weit-

gehend ohne Erfolg geblieben ist. Dies führt zu der im Tenor ausgesprochenen Kostenverteilung. Da die übrigen im Berufungsverfahren beteiligten Beklagten nicht als Rechtsmittelführer aufgetreten sind, trifft sie - mit Ausnahme ihrer eigenen Auslagen - keine Kostentragungspflicht (Zöller/Vollkommer, aaO, § 62

Rdn. 32; Thomas/Putzo, ZPO, 22. Aufl., § 62 Rdn. 28, 24). Die Kostenentscheidung für das Revisionsverfahren ergibt sich aus §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1, 2 ZPO.

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Lemke