



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 24/07

vom

13. Dezember 2007

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 13. Dezember 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 18. Januar 2007 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 112.200 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Der Kläger kaufte am 26. Juni 1991 von einer Fa. I. GmbH & Co. KG (I.) ein Grundstück für 25.000 €. Zu seinen Gunsten wurde am 19. November 1992 eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Zum weiteren Vollzug des Vertrags kam es nicht, weil die Grundstücksverkehrsgenehmigung nicht erteilt wurde und weil der Kläger nicht zahlte. Seinerzeit war für das Grundstück ein Restitutionsantrag der Mutter des Beklagten und Ehefrau des Klägers anhängig, dessen sich der Kläger gegenüber der I. berührt und weswegen er auch einen Verkauf für 25.000 € erreicht haben soll. Durch einen Vertrag vom 30. Juni 1992 sollte der Kläger seine Rechte an die Mutter des Beklagten abtreten. Der Kläger nahm an der Verhandlung aber nicht teil und genehmigte den Vertrag auch nicht. In einem Vertrag vom 6. Dezember

1993 übertrugen die I. der Mutter des Beklagten den Besitz am dem Grundbesitz und diese dem Beklagten das Grundstück und den Restitutionsanspruch. Der Beklagte wurde am 8. Mai 1995 in das Grundbuch eingetragen und nahm später den Restitutionsantrag zurück. Der Kläger verlangt aufgrund der Vormerkung von dem Beklagten Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer. Sein Auflassungsanspruch ist gepfändet, der Kaufpreis bislang nicht gezahlt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Die Revision hat es nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten, mit welcher er die Zulassung der Revision und mit dieser die Abweisung der Klage erreichen möchte.

II.

2 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht begründet. Die Rechtssache wirft keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Eine Entscheidung ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 543 Abs. 2 ZPO).

3 1. Die von der Beschwerde als klärungsbedürftig angesehene Frage ob sich der Dritte gegenüber dem Zustimmungsanspruch des Vormerkungsberechtigten auf die Ansprüche des Verkäufers berufen kann, hat der Senat bereits bejaht (Senat, Urt. v. 14. Juli 2000, V ZR 384/98, NJW 2000, 3496). Auf sie kommt es hier im Übrigen nicht an. Der Beklagte könnte danach gegen den Zustimmungsanspruch zwar ein Recht der I., den Kaufvertrag mit dem Kläger wegen Täuschung anzufechten, einwenden. Der I. steht ein solches Recht aber nicht zu, weil es jedenfalls nach § 124 Abs. 1 BGB verfristet ist. Der Sachverhalt ist in dem nicht genehmigten Vertrag vom 30. Juni 1992 offen gelegt

worden. Die fehlende Kaufpreisfälligkeit hat ihren Niederschlag in einer Verurteilung zur Zustimmung Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises gefunden.

4 2. Auf den als übergangen gerügten Vortrag zum Wegfall der Geschäftsgrundlage kommt es nicht an, weil die Beteiligten abgesprochen haben, wie sie nach Aufdeckung der wahren Restitutionslage verfahren wollten. Der jetzt angestrebte Verkauf des Grundstücks an den Beklagten ist erfolgt und behielte auch Bestand, wenn der Beklagte den Restitutionsanspruch nicht zurückgenommen hätte.

5 3. Das Berufungsgericht hat allerdings einen weiteren wesentlichen Teil des Vorbringens des Beklagten nicht erfasst.

6 a) Der Beklagte hat geltend machen wollen, dass der Kläger nach Treu und Glauben an der Geltendmachung seines Zustimmungsanspruchs nach § 888 BGB aus der ihm eingeräumten Vormerkung gehindert sei, weil er sich widersprüchlich verhalten habe. Das hat das Berufungsgericht nicht erkannt, führt aber nicht zur Zulassung der Revision.

7 b) Der Vortrag des Beklagten zeigt kein Verhalten des Klägers auf, das diesen nach Treu und Glauben an der Geltendmachung seines Anspruchs aus § 888 BGB hindert. Ein solches Verhalten hat der Senat bei dem wahren Eigentümer eines Grundstücks angenommen, der die Unrichtigkeit des Grundbuchs selbst herbeigeführt hat, als sie ihm vorteilhaft erschien (Urt. v. 9. Oktober 1998, V ZR 214/97, VIZ 1999, 38, 40 für § 894 BGB). Dass sich der Kläger hier in vergleichbarer Weise widersprüchlich verhalten habe, lässt sich dem Vortrag des Beklagten nicht entnehmen. Der Kläger hat sich zwar an seine mündliche Zusage nicht gehalten, auf seine Rechte zu verzichten. Er hat den ohne Vertretungsmacht in seinem Namen geschlossenen Vertrag aber nicht genehmigt. Das wird in dem Vertrag des Beklagten mit der I. und seiner Mutter auch fest-

gehalten. Das Fehlen der Genehmigung wäre für den Beklagten zudem letztlich folgenlos geblieben, wenn er den Restitutionsantrag nicht zurückgenommen hätte. Dann nämlich hätte die Grundstücksverkehrsgenehmigung für den ersten Vertrag wegen des dann nach wie vor anhängigen Restitutionsantrags weiterhin nicht erteilt werden können, wohl aber - aufgrund seiner Zustimmung - nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GVO für den zweiten Vertrag. Die Rücknahme des Antrags ist dem Beklagten nach seinem Vortrag von der zuständigen Behörde empfohlen worden. Der Beklagte mag dabei davon ausgegangen sein, dass der Kläger dem Vertrag zustimmen würde. Dass und aus welchen Gründen ihm der Kläger Anlass zu dieser Annahme gegeben hat, hat er aber nicht substantiiert dargelegt. Nach dem von dem Kläger vorgelegten Urteil des Verwaltungsgerichts Greifswald vom 30. Januar 2003 (6 A 2399/00) ist der Restitutionsantrag vor dem 8. Dezember 1993 zurückgenommen worden. Nach eigenem Vortrag hat der Beklagte nach seiner Eintragung in das Grundbuch den Kläger am 7. August 1995 unter Hinweis auf den ersten Vertrag und eine Pfändung durch einen Gläubiger des Klägers, die inzwischen auch im Grundbuch eingetragen sei, gebeten, von dem ersten Vertrag zurückzutreten, wozu sich der Kläger aber nicht verstand.

III.

8 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Stralsund, Entscheidung vom 09.12.2005 - 7 O 610/04 -

OLG Rostock, Entscheidung vom 18.01.2007 - 7 U 12/06 -