

31. 1. Ergreift die Nichtigkeit eines formgerecht beurkundeten Grundstücksveräußerungsvertrags notwendig auch die in der nämlichen Urkunde vollzogene Auflassung?
2. Vermag diese den Formmangel des mündlich vereinbarten Kaufgeschäfts zu heilen?

V. Zivilsenat. Urt. v. 22. Februar 1922 i. S. W. (Bekl.) m. S. (Kl.).
V 508/21.

I. Landgericht Prenzlau. — II. Kammergericht Berlin.

Die erstere der beiden Fragen ist verneint, die andere bejaht worden aus folgenden

Gründen:

... Der Kläger verlangt den Betrag von 8000 *M* als Rest des Kaufpreises für das dem Beklagten verkaufte Grundstück auf Grund der Bestimmung des am 6. Juni 1919 zwischen den Parteien abgeschlossenen, durch privatschriftliche Urkunde von diesem Tage beurkundeten Kaufvertrags, durch den der Kaufpreis auf 63000 *M* ver-

einbart worden, entgegen der Beurkundung in der am 13. Juni errichteten notariellen Urkunde, in der zur Ersparrung von Stempelkosten unrichtigerweise nur ein Kaufpreis von 50 000 *M* angegeben sei. Beide Vorinstanzen haben den Klagenanspruch für begründet erklärt, indem sie als bewiesen ansehen, daß die Vertragsparteien an dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreise von 63 000 *M* auch am 13. Juni 1919 noch festgehalten haben, und daß deshalb der notariell beurkundete Kaufvertrag wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises nichtig, dagegen ein Kaufvertrag zum Preise von 63 000 *M* unter den Parteien zustande gekommen und dessen aus § 313 Satz 1 gegebene ursprüngliche Nichtigkeit gemäß § 313 Satz 2 BGB. durch die am 13. Juni erfolgte Auflassung und Eintragung geheilt worden sei.

Gegen diese Auflassung wendet die Revision zunächst ein, die Auflassung sei in der notariellen Urkunde vom 13. Juni 1919 erklärt worden und bilde einen Teil des in dieser Urkunde beurkundeten Rechtsgeschäfts; da nach den Feststellungen des Berufungsrichters ein Teil dieses Rechtsgeschäfts, nämlich der darin beurkundete Kaufvertrag, wegen unrichtiger Preisangabe nichtig sei, so sei gemäß § 139 BGB. auch der andere Teil, die Auflassung, nichtig; durch eine nichtige Auflassung könne aber der mit der höheren Preisvereinbarung ohne Beobachtung der Form des § 313 Satz 1 abgeschlossene und deshalb nichtige Kaufvertrag nicht gültig geworden sein.

Dieser Einwand ist nicht begründet. Das dingliche Erfüllungsgeschäft ist vom Bürgerlichen Gesetzbuch zu einem gegenüber dem ihm zugrunde liegenden schuldrechtlichen Geschäfte selbständigen Geschäft ausgestaltet in der Weise, daß es die bestimmte dingliche Rechtswirkung hervorbringt, auch wenn der schuldrechtliche Bestimmungsgrund (die *causa*) nicht besteht oder weggefallen ist (§§ 873, 929, 398 BGB.), und daß der Ausgleich der dadurch eingetretenen ungerechtfertigten Vermögensverschiebung im Wege des schuldrechtlichen Verreicherungsanspruchs (§ 812 ffg.) zu erfolgen hat. Es bedarf hier nicht der Entscheidung, ob und in welcher Weise diese Selbständigkeit des Erfüllungsgeschäfts durch den Parteinwillen, insbesondere durch Hinzufügung einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung, soweit solche zulässig ist, aufgehoben und die Gültigkeit des Erfüllungsgeschäfts von der Gültigkeit des schuldrechtlichen Grundgeschäftes derart abhängig gemacht werden kann, daß beide als Teile eines einheitlichen Rechtsgeschäfts erscheinen und deshalb nach der Regel des § 139 BGB. bei Nichtigkeit des schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts auch das Erfüllungsgeschäft nichtig ist; (vgl. darüber André, einfache, zusammengefasste, verbundene Rechtsgeschäfte (Festgabe für Enneccerus) S. 17; Goldmann bei Gruchot Bd. 56 S. 170 und Goldmann, Lilienthal BGB. 2 S. 212; Matter, Teilweise Nichtigkeit der Rechtsgeschäfte

§. 75; Bruck, Einigung im Sachenrecht S. 65; RÖZ. Bd. 54 S. 340, Bd. 57 S. 96, Bd. 78 S. 44). Denn die Annahme einer solchen Verknüpfung der beiden Rechtsgeschäfte ist jedenfalls dann ausgeschlossen, wenn die Parteien das richtige schuldrechtliche Geschäft in Wirklichkeit gar nicht gewollt, es vielmehr nur zur Verdeckung eines anderen, wirklich gewollten Rechtsgeschäfts erklärt und dieses letztere durch die Auflassung haben erfüllen wollen. § 139 will, wie in RÖZ. Bd. 68 S. 326 schon ausgesprochen ist, den Parteiwillen zur Geltung bringen, nicht aber den Parteien Rechtsfolgen aufzudrängen, die ihrem Willen widersprechen, und es kann deshalb von der Nichtigkeit eines Teiles eines Rechtsgeschäfts infolge Nichtigkeit eines anderen Teiles dann keine Rede sein, wenn dieser letzte Teil nach der Absicht der Parteien überhaupt keine rechtsgeschäftliche Bedeutung haben sollte; denn in solchem Falle entspricht es durchaus ihrer Absicht, daß jener ohne dieses zur Geltung kommt. Das muß, wie das Reichsgericht gleichfalls schon ausgesprochen hat (R. 1910 S. 388 Nr. 2), besonders dann gelten, wenn die Nichtigkeit des einen Teils des Vertrags darauf beruht, daß dieser Teil nur Schein und in Wahrheit von den Vertragsschließenden gar nicht gewollt war; in solchem Falle ist für die Anwendbarkeit des § 139 kein Raum, weil von vornherein nur der andere Teil und dieser also ohne jenen gewollt ist, so daß ein aus beiden Teilen zusammengesetztes Rechtsgeschäft nicht vorliegt. Ein solcher Fall ist aber hier gegeben, da die Parteien den Kaufvertrag nicht so, wie er notariell beurkundet ist, nämlich mit einem Kaufpreise von 50 000 M., haben abschließen, sondern an der privatschriftlichen Vereinbarung, in welcher ein Kaufpreis von 63 000 M. festgesetzt war, haben festhalten wollen. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags stellt sich deshalb insoweit als ein Scheingeschäft dar, und nicht dieses, sondern die dadurch verdeckten wirklichen Vereinbarungen sollten durch die in der notariellen Urkunde erklärte Auflassung zur Erfüllung gelangen. Deshalb kann die Nichtigkeit des notariell beurkundeten Kaufvertrags die Nichtigkeit der darin erteilten Auflassung nicht bewirken. So wird der hier vorliegende Fall auch von der Rechtslehre übereinstimmend beurteilt; vgl. Goldmann bei Gruchot a. a. O. S. 163; André a. a. O. S. 15/16; ebenso Oberlandesgericht München in Zeufferts Bl. f. Rechtsanw. 1908 S. 298. Auf dem gleichen rechtlichen Gesichtspunkte beruhen auch die Entscheidungen, in denen eine Sicherungsübereignung aufrechterhalten wird, obwohl der ihr unterlegte Kaufvertrag nur zum Schein abgeschlossen ist (R. 1911 S. 181 Nr. 5; vgl. auch Düringer in LZ. 1908 Sp. 97).

War sonach die in der notariellen Urkunde erklärte Auflassung nicht um deswillen nichtig, weil der in der gleichen Urkunde erklärte

Kaufvertrag wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises nichtig war, so wurde, wie der Berufungsrichter zutreffend annimmt, durch die Auflassung das von den Parteien wirklich gewollte Rechtsgeschäft gemäß § 313 Satz 2 BGB. seinem ganzen Inhalte nach wirksam. Dieser Inhalt bestimmte sich danach, was die Parteien im Augenblicke der Auflassung als vereinbart wollten gelten lassen, woran sie in diesem Augenblicke festgehalten haben. Das war nach den Feststellungen des Berufungsrichters ein Kaufvertrag zum Preise von 63000 M., im übrigen, wie unter den Parteien unstreitig war, zu den in der notariellen Urkunde enthaltenen Vertragsbedingungen. Unerheblich ist es, daß diese Vertragsbedingungen, wie die Revision hervorhebt, von den in der privatschriftlichen Urkunde vom 6. Juni 1919 enthaltenen in manchen Beziehungen abweichen; auch diese Abweichungen sind nach dem Willen der Parteien zum Vertragsinhalte geworden. . . .