

94. 1. Ist zur Heilung des Formmangels eines Grundstückskaufvertrags durch Auflassung und Eintragung erforderlich, daß die Einigung der Beteiligten über die Übertragung des Eigentums auch noch im Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch fortbesteht?

2. Zulässigkeit einer Feststellungsklage.

§ 313 Satz 2 BGB. § 256 ZPO.

V. Zivilsenat. Ur. v. 17. Dezember 1924 i. S. R. (Bekl.) w. Sp. (Rl.). V 710/23.

- I. Landgericht München I.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 8. September 1922 hat der Beklagte L., dem gegenüber die Klage abgewiesen ist und der für die Revisionsinstanz nicht mehr in Betracht kommt, als Bevollmächtigter des Beklagten R. und seiner mit ihm in allgemeiner Gütergemeinschaft lebenden Ehefrau das zu dieser Gütergemeinschaft gehörige Haus in M. an die Klägerin verkauft und aufgelassen. Da der Beklagte R. einige Zeit nachher, bevor die Umschreibung im Grundbuch erfolgt war, mit der Behauptung hervortrat, daß der Kaufvertrag wegen unrichtiger Beurkundung nichtig sei, und deshalb eine einstweilige Verfügung des Landgerichts München I erwirkte, durch die der Klägerin verboten wurde, die Auflassung vollziehen zu lassen, erhob diese am 10. Dezember 1922 gegen ihn Klage auf Feststellung der Gültigkeit des Kaufvertrags und der Auflassung. Zur Begründung machte sie geltend, daß der Vertrag richtig beurkundet sei. Nachdem auf ihren Widerspruch die einstweilige Verfügung am 18. Dezember 1922 aufgehoben und daraufhin die Umschreibung des Grundstücks auf sie erfolgt war, berief sie sich ferner darauf, daß infolge dieser Eintragung nunmehr auch ein etwaiger Mangel des Kaufvertrags zufolge § 313 Satz 2 BGB. geheilt sei. Der Beklagte R. bestritt die Zulässigkeit der Feststellungsklage, weil er gegen die Klägerin alsbald nach deren Zustellung eine Klage auf Zurücknahme ihres auf Grund der Auflassung gestellten Eintragungsantrags erhoben hatte. Unstreitig ist, daß in diesem Rechtsstreit das Verfahren nach streitiger Verhandlung bis zur Entscheidung des vorliegenden Prozesses ausgesetzt ist. In der Sache selbst blieb der Beklagte dabei stehen, daß der hier fragliche Vertrag wegen Nichtbeurkundung gleichzeitig getroffener privatschriftlicher Vereinbarungen, die nach seiner Behauptung einen Bestandteil des Vertrags bilden sollten, nichtig sei, und wandte ferner ein, daß der Vertrag auch durch die Eintragung der Klägerin im Grundbuch keine Gültigkeit erlangt habe, weil er, R., zur Zeit der Eintragung mit dieser nicht nur nicht einverstanden gewesen sei, sondern ihr sogar durch Erhebung der auf Zurücknahme des Eintragungsantrags gerichteten Klage ausdrücklich widersprochen habe. Beide Vorinstanzen haben dem Beklagten R. gegenüber zugunsten der Klägerin erkannt.

Die Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Gegen die von der Revision bestrittene Zulässigkeit der Feststellungsklage sind Bedenken nicht zu erheben. Denn das rechtliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung der Gültigkeit des Kaufvertrags und der Auflassung ist schon dadurch genügend begründet, daß der Beklagte K. nach wie vor die Gültigkeit bestreitet. Dieses Interesse wurde auch durch die Erhebung der vom Beklagten nach Zustellung der vorliegenden Klage gegen die Klägerin angestrebten Klage auf Zurücknahme ihres Eintragungsantrags nicht beseitigt. Allerdings läßt sich, wie das Reichsgericht in RGZ. Bd. 71 S. 68 ausgesprochen hat, eine Klage auf Feststellung des Nichtbestehens einer Verpflichtung wegen Wegfalls des Interesses an der alsbaldigen Feststellung der Regel nach nicht aufrecht erhalten, wenn im Laufe des Verfahrens vom Beklagten eine Klage auf Erfüllung dieser Verpflichtung gegen den Kläger erhoben und ihre Zurücknahme ohne dessen Einwilligung nicht mehr möglich ist. Um einen solchen Fall handelt es sich hier aber nicht. Denn hier verlangt die Klägerin die Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses, während der Beklagte lediglich aus der Behauptung des Nichtbestehens einen Kondiktionsanspruch herzuleiten sucht. Die Klägerin hätte auch durch die Abweisung dieses Anspruchs eine der Rechtskraft fähige Entscheidung über ihr Begehren nicht erlangt. Zudem weist der Berufungsrichter mit Recht darauf hin, daß das Verfahren in dem auf die Klage des jetzigen Beklagten eingeleiteten Prozeß über den Kondiktionsanspruch durch rechtskräftigen Beschluß des Oberlandesgerichts bis zur Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits ausgesetzt ist, und daß ferner die Weiterverfolgung des im erwähnten Parallelprozeß erhobenen Anspruchs inzwischen infolge der Umschreibung des Hauses auf die Klägerin in der Hauptsache gegenstandslos geworden ist.

In der Sache selbst rügt die Revision Verletzung des § 313 Satz 2 BGB. Auch diese Rüge ist nicht begründet. Beide Vorinstanzen haben dahingestellt gelassen, ob der zwischen den Parteien abgeschlossene Kaufvertrag von vornherein mangels Beobachtung der in § 313 Satz 1 vorgeschriebenen Form gemäß § 125 Satz 1 BGB. nichtig sei, und ihr Urteil nur darauf gegründet, daß eine etwaige Nichtigkeit gemäß § 313 Satz 2 dadurch geheilt sei, daß die Auflassung und die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch

erfolgt ist. Die Revision bekämpft diese Annahme, weil zur Zeit der Eintragung keine Willensübereinstimmung der Parteien mehr bestanden habe, im Gegenteil vom Beklagten bereits der von ihm erhobene Kondiktionsanspruch klagweise geltend gemacht gewesen sei. Das Reichsgericht hat jedoch bereits in den bei Gruchot Bd. 51 S. 926 und Bd. 57 S. 947 abgedruckten Entscheidungen ausgesprochen, daß es für die Anwendung des § 313 Satz 2 BGB. genügt, wenn die Absicht der Parteien, an dem formungültigen Vertrage festzuhalten, noch im Zeitpunkt der Auflassung vorhanden ist, und es hat diese Ansicht damit begründet, daß in den Auflassungserklärungen ein mittelbares Bekenntnis der Beteiligten zu dem ganzen Inhalt des schuldrechtlichen Grundgeschäfts, das durch die Auflassung gerade zur Ausführung gebracht werden solle, zu finden und nicht anzunehmen sei, daß das Gesetz den Widerruf nach der dinglichen Seite habe ausschließen, ihn aber nach der schuldrechtlichen Seite noch bis zur Eintragung im Grundbuche habe gestatten wollen. An dieser Auffassung hat der Senat auch in seinen späteren Entscheidungen stets festgehalten und von ihr abzugehen, bieten auch die Ausführungen der Revision keinen Anlaß. Insbesondere ist auch aus der vom Senat in R.G.Z. Bd. 108 S. 329 anerkannten Möglichkeit einer Kondition der Auflassung nichts gegenteiliges zu folgern. Denn bei dieser Kondition handelt es sich nicht um die Frage, ob ein Beteiligter in der Zwischenzeit zwischen Auflassung und Eintragung durch einseitigen Widerruf die mit der Eintragung eintretende Vollendung der Heilung der Ungültigkeit des Vertrags hindern kann; ein solcher Widerruf ist mit Kondition nicht gleichbedeutend, sondern unterscheidet sich von ihr dadurch wesentlich, daß er nur bei nicht vorhandener Bindung an die widerrufenen Erklärung möglich ist, während die Kondition gerade die Rückgängigmachung einer bindenden und deshalb einseitig nicht mehr widerruflichen Erklärung zum Gegenstande hat und auf eine auf diese Rückgängigmachung abzielende Einigung der Parteien gerichtet ist. So lange diese Einigung nicht freiwillig oder im Prozeßweg erzielt ist, bleibt die Auflassung bei Bestand. Die auf Grund ihrer erfolgte Umschreibung im Grundbuch hat daher auch heilende Kraft.