

24. Wird die Formungültigkeit des Grundstückskaufvertrags durch die Eintragung des Käufers als Eigentümers in das Grundbuch auch dann noch gehcilt, wenn der Verkäufer vorher bereits die Klage auf Kondition der Auflassung erhoben hatte?

BGB. § 313.

V. Zivilsenat. Urt. v. 18. März 1925 i. S. K. (Kl.) w. F. (Bekl.).  
V 436/24.

- I. Landgericht Köslin.
- II. Oberlandesgericht Stettin.

Der Kläger und seine Ehefrau haben ihr Grundstück durch notariellen Vertrag vom 9. Januar 1923 an den Beklagten verkauft. Am 14. Februar 1923 erfolgte die Auflassung des Grundstücks, die Auflassungsverhandlung wurde dem Grundbuchamt eingereicht, die

Eintragung des Eigentumsübergangs aber zunächst wegen Fehlens vom Grundbuchamt erforderter Nachweise noch nicht vorgenommen. Unter dem 12. Mai 1923 erwirkte der Kläger beim Landgericht in Köslin auf Grund der Behauptung, daß der Kaufvertrag vom 9. Januar 1923 wegen unrichtiger Beurkundung des in Wahrheit vereinbarten Kaufpreises unwirksam sei, eine einstweilige Verfügung, durch die dem Grundbuchamt verboten wurde, die Eintragung des Beklagten als Eigentümers vorzunehmen. Im Juni 1923 erhob der Kläger Klage mit dem Antrag, den Beklagten zu verurteilen, auf die Rechte aus der Auflassung vom 14. Februar 1923 zu verzichten, indem er sich auf die angebliche Formungültigkeit des Kaufvertrags berief. Nachdem das Kammergericht durch Beschluß vom 9. August 1923 (in dem vom Beklagten beschrittenen Beschwerdeverfahren wegen Eintragung der Eigentumsänderung) die Unverbindlichkeit des in der einstweiligen Verfügung enthaltenen Verbots ausgesprochen hatte, wurde der Beklagte auf Grund der Auflassung vom 14. Februar 1923 als Eigentümer des Kaufgrundstücks im Grundbuch eingetragen. Das Landgericht verurteilte am 7. Dezember 1923 den Beklagten dem geänderten Klageantrage gemäß zur Rückauflassung des Grundstücks; das Oberlandesgericht wies die Klage ab. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Parteien im notariellen Kaufvertrag den vereinbarten Kaufpreis zur Ersparung von Abgaben unrichtig haben beurkunden lassen, daß demnach der Vertrag gemäß § 313 BGB. unwirksam gewesen, dieser Mangel aber dadurch geheilt sei, daß die Parteien die Auflassung vorgenommen haben und der Beklagte auf Grund dieser Auflassung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden ist. Dabei stellt das Berufungsgericht weiter fest, daß die Beteiligten zur Zeit der Vornahme der Auflassung noch über den vereinbarten Vertragsinhalt einig gewesen sind, und führt aus, daß zufolge der mit der Vornahme der Auflassung eingetretenen Bindung der Parteien der Kläger nicht mehr einseitig von dem Vereinbarten habe zurücktreten können, daß ein ihm etwa zustehender Kondiktionsanspruch hinsichtlich der Auflassung durch die Eintragung des Beklagten als Eigentümers fortgefallen sei, ein Kondiktionsanspruch in Ansehung des Eigentums am Grund-

stück infolge des Wirksamwerdens des Kaufvertrags nicht bestche und für ein arglistiges Verhalten des Beklagten bei der Betreibung seiner Eigentumseintragung nichts beigebracht sei.

Die Rüge der Revision, daß die Ausführungen des Berufungsgerichts mit Grundsätzen der Rechtsprechung im Widerspruch stehen, trifft nicht zu. Insbesondere befindet sich das Berufungsgericht mit seiner Annahme, daß es zum Eintritt der Heilung der Formungültigkeit des Vertrags durch Auflassung und Eintragung genüge, wenn die Beteiligten noch im Zeitpunkt der Auflassung die Absicht gehabt haben, an dem Vertrag festzuhalten, im Einklang mit dem Standpunkt des Reichsgerichts, wie er in den Urteilen bei Gruchot Bd. 51 S. 926 und Bd. 57 S. 947 eingehend begründet und seitdem in ständiger Rechtsprechung festgehalten worden ist (RGZ. Bd. 109 S. 351). Die Bezugnahme der Revision auf das Urteil des Reichsgerichts RGZ. Bd. 60 S. 338 ist verfehlt. Dort handelte es sich um die Frage, ob die Heilung eines Formmangels des Vertrags auch dann eintritt, wenn bei der Auflassung eine verhehentlich unrichtige Bezeichnung des Grundstücks stattgefunden hat und demgemäß die Eintragung auf dem unrichtigen Grundbuchblatt vorgenommen worden ist. Das Reichsgericht hat die unrichtige Bezeichnung bei der Auflassung, da sie durch Feststellung des vorhandenen wahren Parteiwillens richtig gestellt werden könne, für unschädlich erklärt, dagegen die Eintragung als wirkungslos angesehen, wenn sie dem wahren, nur unter unrichtiger Bezeichnung kundgegebenen Willen der Beteiligten nicht entspricht. Es handelte sich dort also um eine ganz andere Frage als im gegenwärtigen Falle, wo die Revision der Eintragung im Grundbuch die heilende Kraft versagen will, wenn im Zeitpunkt ihrer Vornahme der Wille, den Vertrag zu erfüllen, nicht mehr bei sämtlichen Beteiligten vorhanden gewesen ist. Diese bei einem Vertragsteil eingetretene Willensänderung ist unerheblich, weil die Beteiligten gemäß § 873 BGB. an ihre Auflassungserklärungen gebunden sind und diese Bindung einen einseitigen Widerruf nach der dinglichen wie nach der schuldrechtlichen Seite ausschließt, der mit der Auflassung erklärte Wille, den Vertrag zu erfüllen, mithin rechtlich auch noch im Zeitpunkt der Eintragung fortwirkt, selbst wenn er dann bei einem Teile tatsächlich nicht mehr vorhanden ist. Diese rechtliche Fortwirkung des bei der

Auflassung bestehenden Willens fällt nur dann fort, wenn die Auflassung selbst durch eine begründete Kondition vor der Vornahme der Eintragung aufgehoben wird (RdZ. Bd. 108 S. 329). Das tritt aber nicht schon dadurch ein, daß der Verkäufer seinen Konditionswillen dem Käufer gegenüber erklärt oder den Konditionsanspruch im Klagewege geltend macht. Der Konditionsanspruch richtet sich auf Rückgängigmachung der Auflassung, d. h. der dinglichen Einigung der Parteien. Diese Rückgängigmachung kann — im Gegensatz zu einem einseitigen Widerruf — nicht durch einseitige Erklärung des Kondizierenden erfolgen, sie erfordert vielmehr die Abgabe einer darauf gerichteten Erklärung des anderen Teils, und diese muß bei dessen Weigerung im Klagewege erzwungen werden. Erst mit der Rechtskraft des den Beklagten zur Einwilligung in die Aufhebung der Auflassung verurteilenden Erkenntnisses gilt die zur Aufhebung erforderliche Willenserklärung des Beklagten als abgegeben, erst in diesem Zeitpunkt verliert daher die Auflassung ihre Wirksamkeit und tritt die Bindung des Konditionsklägers an seine Auflassungserklärung und seinen darin erklärten Willen, den formungültigen Vertrag zu erfüllen, außer Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt kann durch die Vornahme der Eintragung der Eigentumsänderung der Formmangel des Vertrags geheilt werden. Geschieht das, so fällt damit der Grund für den erhobenen Konditionsanspruch fort und kann mangels der Voraussetzungen der Kondition eine Verurteilung des Beklagten nicht mehr erfolgen. Ebenso ist eine Kondition des Eigentums am Grundstück ausgeschlossen, da für den Eigentumsübergang zufolge des Wirksamwerdens des Vertrags ein gültiger Rechtsgrund vorliegt.

Hiernach hat das Berufungsgericht mit Recht angenommen, daß mit der im Laufe des Rechtsstreits geschenehen Eintragung des Beklagten als Eigentümers der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag wirksam geworden und ein vorher etwa bestehender Konditionsanspruch des Klägers in Wegfall gekommen ist.

Die Ansicht der Revision, daß der Beklagte mit der während des Konditionsrechtsstreits herbeigeführten Erwirkung der Eintragung gegen Treu und Glauben verstoßen habe und sich deshalb nicht auf die Heilung des Formmangels des Vertrags berufen könne, ist unbegründet. Der Beklagte hatte durch die Auflassung gemäß

§ 873 Abs. 2 BGB. ein unwiderrufliches Recht erlangt, die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch zu beantragen. Die Tatsache, daß der Kläger bemüht war, dieses Recht im Wege einer Kondition der Auflassung zu zerstören, begründete für den Beklagten weder vom Rechtsstandpunkt aus noch nach Treu und Glauben eine Verpflichtung, die Ausübung seines Rechts bis zur Entscheidung des Rechtsstreits zu unterlassen. Irgendwelche besonderen Umstände, aus denen eine Verpflichtung des Beklagten hergeleitet werden könnte, die Entscheidung des Rechtsstreits abzuwarten, sind weder behauptet noch ersichtlich. Wie dem Kläger nicht verdacht werden kann, daß er versucht hat, die von ihm erklärte Auflassung wieder rückgängig zu machen, um das Wirksamwerden des Vertrags zu verhindern, so wenig kann dem Beklagten verwehrt werden, durch Ausübung eines ihm zustehenden Rechts dem Bestreben des Klägers entgegenzuwirken und seine ohne eine Verletzung der Grundsätze von Treu und Glauben erlangte Rechtsstellung zu einer voll wirksamen zu gestalten. Ob eine andere Beurteilung geboten wäre, wenn der Beklagte gewußt hätte, daß der Kläger die Auflassung in der irrigen Meinung einer für ihn bestehenden rechtswirksamen Verpflichtung erklärt hatte, und der Beklagte seine Eintragung in das Grundbuch in der Absicht betrieben hätte, um auf diese Weise einen seiner Überzeugung nach begründeten Konditionsanspruch des Klägers zu vereiteln, kann dahingestellt bleiben, da nach dieser Richtung hin vom Kläger in den Vorinstanzen keinerlei Behauptungen aufgestellt waren.