

39. Bedarf der in allgemeiner Gütergemeinschaft lebende Mann der Einwilligung der Frau zur wirksamen Abgabe eines bindenden Verkaufsangebots über ein von ihm angekauftes, aber noch nicht auf seinen Namen eingetragenes Grundstück? Kommt durch die Annahme des Angebots, wenn sie erst nach der Eintragung der gütergemeinschaftlichen Eheleute als Grundstückseigentümer erfolgt, ein die Frau bindender Kaufvertrag zustande?

BGB. § 1445.

V. Zivilsenat. Ur. v. 1. Juli 1925 i. S. A. (Kl.) w. B. (Befl.).
V 110/25.

I. Landgericht Eilsit.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Der Kläger, der mit seiner Ehefrau in allgemeiner Gütergemeinschaft lebt, kaufte durch notariellen Vertrag vom 9. März 1922 von der Landbank das Gut Abl. Schäferei für 3250000 M. Der Vertrag wurde am 22. Juni 1922 vom Landrat unter der Bedingung genehmigt, daß das Gut vor Ablauf von 5 Jahren bei Vermeidung einer Vertragsstrafe nicht weiter verkauft werden dürfe. Durch notariellen Vertrag vom 17. Mai 1922 verpachtete der Kläger das Gut mit dem toten Inventar für 5 Jahre zu einem für die ganze Pachtzeit im voraus zu entrichtenden jährlichen Pacht-

zins von 300000 *M* und verkaufte das lebende Inventar nebst vorhandenen Vorräten für 1500000 *M* an den Beklagten. In dem Vertrag wurde dem Kläger das Recht ausbedungen, das Gut bis zu 1000000 *M* mit Hypotheken zu belasten, deren Zinsen bis zu 6 v. H. der Beklagte zahlen sollte. In einer zweiten notariellen Urkunde vom 17. Mai 1922 machte der Kläger dem Beklagten ein Kaufangebot wegen des Gutes nebst totem Inventar für 2000000 *M*, an das er sich bis zum 1. Mai 1927 gebunden erklärte. Der Pachtvertrag vom 17. Mai 1922 wurde am 24. August 1922 vom Landrat genehmigt, der Kläger verweigerte jedoch die Übergabe des Gutes an den Beklagten und klagte auf Feststellung, daß der Pachtvertrag und das Kaufangebot vom 17. Mai 1922 nichtig seien. Er machte geltend, die Verträge seien aber auch unverbindlich, weil die Ehefrau des Klägers ihre Zustimmung dazu versagt habe.

Nachdem der Kläger und seine Ehefrau am 28. März 1923 als Eigentümer des Gutes im Grundbuch eingetragen worden waren, nahm der Beklagte durch notarielle Erklärung vom 16. April 1923 das Kaufangebot vom 17. Mai 1922 an. Dieser Kaufvertrag erhielt am 21. April 1923 die landrätliche Genehmigung. Das Landgericht erkannte auf den dem Kläger zugeschobenen Eid über die vom Beklagten behauptete Zustimmung der Ehefrau des Klägers zu den Verträgen vom 17. Mai 1922. Das Oberlandesgericht wies die Klage ab. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß § 1445 BGB. nur auf Verfügungen oder auf die Eingehung von Verpflichtungen zu solchen zu beziehen sei, die schon zum Gesamtgut gehörende Grundstücke zum Gegenstande haben, dagegen keine entsprechende Anwendung finden könne, wenn der Mann ein Grundstück verkaufe, in Ansehung dessen nur ein schuldrechtlicher Anspruch auf Eigentumsübertragung zum Gesamtgut gehöre. Weder der gesetzgeberische Zweck noch der Wortlaut der Vorschrift vermöchten eine so weitgehende Auslegung zu rechtfertigen. Daß im vorliegenden Fall die Annahme des vom Kläger gemachten Kaufangebots erst erfolgt sei, nachdem der Kläger und seine Ehefrau im Grundbuch als Eigentümer des Gutes eingetragen worden seien, sei belanglos. Entscheidend sei, daß die verpflichtende Erklärung des Klägers, das Kaufangebot, in einem Zeitpunkt abgegeben sei, als das

Grundstück noch nicht Bestandteil des Gesamtguts gewesen sei. Durch den in der Zwischenzeit vor der Annahme des Angebots eingetretenen Wegfall der alleinigen Verfügungsfähigkeit des Klägers über das Grundstück habe, wie sich aus entsprechender Anwendung des § 153 BGB. ergebe, das Angebot seine verbindliche Kraft nicht verloren. Aus denselben Gründen würde gegen die Wirksamkeit des Pachtvertrags kein Bedenken bestehen, wenn darin überhaupt eine Verfügung über das Grundstück im Sinne des § 1445 BGB. zu finden sein sollte.

Diese Ansicht des Berufungsgerichts ist für zutreffend zu erachten.

Nach § 1445 BGB. bedarf der Mann der Einwilligung der Frau zur Verfügung über ein zum Gesamtgute gehörendes Grundstück sowie zur Eingehung der Verpflichtung zu einer solchen Verfügung. Zur Zeit, als der Kläger das von ihm angekaufte Gut dem Beklagten verpachtete und gleichzeitig unter Bindung auf 5 Jahre zum Kauf anbot, war der vom Kläger mit der Landbank abgeschlossene Kaufvertrag vom Landrat noch nicht genehmigt und die Auflassung und die Eintragung des Klägers und seiner Ehefrau in das Grundbuch noch nicht erfolgt. Das Gut war also noch nicht in das Eigentum der Eheleute A. übergegangen und gehörte noch nicht zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft. Zum Gesamtgut gehörte vielmehr nur der durch die Erteilung der landrätlichen Genehmigung bedingte schuldrechtliche Anspruch gegen die Landbank auf Verschaffung des Eigentums an dem Gute. Daß der Kläger zur Verfügung über diesen Anspruch oder zur Eingehung einer Verpflichtung zu einer Verfügung über das noch im Eigentum eines Dritten stehende Grundstück der Einwilligung der Frau bedurft hätte, ist aus § 1445 BGB. nicht zu entnehmen. Die Aufnahme der Vorschrift des § 1445 in das Gesetz beruht auf der Erwägung, daß das unbewegliche Vermögen im Hinblick auf seine wirtschaftliche und soziale Bedeutung gegenüber dem beweglichen Vermögen eine hervorragende Stellung einnehme, daß der bei weitem größere Teil des Grundbesitzes die feste Grundlage des Bauern- und Gutsbesitzerstandes bilde, hier regelmäßig den Hauptbestandteil des Vermögens ausmache und die Basis der ganzen wirtschaftlichen Tätigkeit und des Standesverhältnisses sei, und daß die Veräußerung des Grundbesitzes in

diesen Kreisen der Bevölkerung daher eine besonders tief eingreifende Wirkung auf die Lebensverhältnisse der ganzen Familie habe, mithin eine für die Frau und die Kinder so wichtige Lebensveränderung dem Manne ohne die Einwilligung der Frau zur Veräußerung nicht gestattet werden dürfe (Mot. Bd. 4 S. 353). Es wurde ferner darauf hingewiesen, daß in einem erheblichen Teil der bestehenden Rechte, darunter namentlich in den §§ 377—380 II 1 Preuß. A. N. der gleiche Standpunkt eingenommen sei (Mot. Bd. 4 S. 349, 353). Dieser bei den Kommissionsberatungen (vgl. Mugdan Mat. Bd. 4 S. 806) ausdrücklich gebilligte gesetzgeberische Zweck, Frau und Kinder vor einer so wichtigen Lebensveränderung zu schützen, wie sie durch die Veräußerung des die wirtschaftliche Grundlage der Familie bildenden Grundbesitzes herbeigeführt werde, trifft in der Regel nicht zu, wenn der Mann ein Grundstück, das er selbst erst gekauft hat, noch vor dem Eigentumserwerb daran alsbald weiter veräußert. In solchen Fällen wird regelmäßig nicht gesagt werden können, daß das Grundstück bereits zu einer Grundlage der Wirtschafts- und Lebensverhältnisse der Familie geworden sei und deshalb die Weiterveräußerung eine Veränderung der hergebrachten Lebenshaltung der Familie bedeute. Eine Einbeziehung dieser Fälle unter die Vorschrift des § 1445 BGB. kann daher nicht als im Sinne des Gesetzes liegend angesehen werden. Einer Ausdehnung des Anwendungsgebietes des § 1445 über den durch seinen Wortlaut gekennzeichneten Rahmen hinaus würde auch das Bedenken entgegenstehen, daß es sich bei dieser Vorschrift um eine Ausnahme von der im § 1443 aufgestellten Regel handelt, daß dem Manne die freie Verwaltung und Verfügung in Ansehung des Gesamtguts zusteht, und daß daher eine enge Auslegung geboten ist (vgl. R. P. Bd. 69 S. 179). Auch in der Rechtsprechung zu § 378 II 1 Preuß. A. N., der bestimmt, daß bei bestehender Gütergemeinschaft der Mann Grundstücke und Gerechtigkeiten nicht ohne Einwilligung der Frau verpfänden oder veräußern könne, ist dieses Verbot für nicht anwendbar erklärt worden auf den Fall, wenn der Mann ohne Einwilligung der Frau ein Grundstück, auf dessen Erwerbung er nur ein persönliches Recht besitzt, dessen Eigentum aber noch nicht auf ihn übergegangen ist, wieder verkauft oder zu verkaufen rechtsgültig verspricht (Präjudizien des Ober-Trib. Bd. 1 S. 143, Pr. 1043; Strieth. Arch. Bd. 58

S. 107; Ober-Trib. Entsch. Bd. 64 S. 160; RGZ. Bd. 9 S. 272). Da in den Materialien zu § 1445 BGB. ausdrücklich auf die Vorschriften des Allgemeinen Landrechts hingewiesen und die dort in Übereinstimmung mit einigen anderen Rechten ausgesprochene Beschränkung des Mannes in der Verfügung über Grundstücke in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen worden ist, so rechtfertigt sich die Annahme, daß man im Hinblick auf die Rechtsprechung zu § 378 II 1 A.N. eine etwa gewollte weitere Ausdehnung der Beschränkung des Mannes klar zum Ausdruck gebracht haben würde. Statt dessen ist im § 1445 BGB. die Beschränkung ausdrücklich in Ansehung eines zu dem Gesamtgut gehörenden Grundstückes angeordnet und damit die Anwendbarkeit der Vorschrift auf Fälle beschränkt worden, in denen das Grundstück, über das der Mann verfügt oder zu verfügen sich verpflichtet, zum Gesamtgut gehört. Auch das spricht dafür, daß eine Veräußerung eines Grundstückes, auf dessen Eigentumserwerb für das Gesamtgut nur ein schuldrechtlicher Anspruch besteht, nicht an die Einwilligung der Frau hat geknüpft werden sollen. Tatsächlich besteht auch in derartigen Fällen keine Notwendigkeit, daß das Grundstück überhaupt erst Bestandteil des Gesamtguts werden müßte, ehe es in das Eigentum des dritten Erwerbers übergehen kann. Vielmehr kann diese Eigentumsübertragung unmittelbar von dem bisherigen Eigentümer an den dritten Erwerber im Wege der Auflassung und Eintragung erfolgen, indem der Mann entweder den Anspruch auf Auflassung an seinen Abkäufer abtritt oder seinen Verkäufer anweist, die Auflassung an den dritten Erwerber zu erteilen. Der Kläger räumt ein, daß auf diesem Wege eine Veräußerung des vom Manne angekauften Grundstückes ohne Einwilligung der Frau rechtswirksam erfolgen könne, er will aber eine abweichende Beurteilung stattfinden lassen, wenn, wie im vorliegenden Falle, das Grundstück tatsächlich zunächst in das Eigentum der gütergemeinschaftlichen Ehegatten gelangt. Diese Unterscheidung ist jedoch in Ansehung der Frage, ob der Mann über das Grundstück, bevor es in das Gesamtgut gekommen ist, ohne Einwilligung der Frau rechtsverbindlich einen Kaufvertrag abschließen kann, nicht zu billigen. Denn diese Frage kann nur nach der Rechtslage, wie sie bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts bestanden hat, und nicht nach ihrer später eingetretenen Gestaltung beurteilt werden.

Hat der Mann das von ihm angekaufte Grundstück weiter verkauft, bevor es Bestandteil des Gesamtguts geworden ist, so ist die von ihm damit übernommene Verpflichtung, dem Abkäufer das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen, nach § 1459 Abs. 1 BGB. als Gesamtgutsverbindlichkeit zur Entstehung gelangt. Erwirbt der Mann dann das Eigentum an dem Grundstück und wird dieses damit Teil des Gesamtguts, so wird dadurch an dem Bestehen der vorher rechtswirksam begründeten Gesamtgutsverbindlichkeit gegenüber dem Abkäufer nichts geändert. Allerdings bedarf der Mann zur Auflassung des Grundstücks, da es jetzt zum Gesamtgut gehört, der Einwilligung der Frau; diese ist aber vermöge der bestehenden Gesamtgutsverbindlichkeit zur Erteilung ihrer Einwilligung verpflichtet und kann jedenfalls den Eigentumsübergang an den Abkäufer nicht mehr verhindern, da dieser in der Lage ist, sich im Wege der Klage und demnächstigen Zwangsvollstreckung gemäß § 740 ZPO. das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen.

War hiernach der Kläger, als er die Verträge mit dem Beklagten schloß, zur Weiterveräußerung des angekauften Gutes ohne Einwilligung seiner Ehefrau berechtigt, so war auch das von ihm dem Beklagten gemachte Kaufangebot wirksam und der Beklagte imstande, durch die Erklärung der Annahme innerhalb der ihm gewährten Frist den Kaufvertrag zum Abschluß zu bringen. Mit der Abgabe des Angebots war eine Bindung des Klägers eingetreten, die auch dem Gesamtgut gegenüber wirksam war und die nicht dadurch in Wegfall kam, daß das Grundstück in der Zwischenzeit vor der Annahme des Angebots in das Gesamtgut gekommen war. Mit Recht verweist das Berufungsgericht in dieser Beziehung auch auf die Vorschrift des § 153 BGB., deren entsprechende Anwendung auf den gegenwärtigen Fall unbedenklich erscheint. Eine abweichende Beurteilung könnte nur stattfinden, wenn aus dem Antrage des Klägers zu entnehmen gewesen wäre, daß der Antrag nicht mehr gelten sollte, wenn das Gut Bestandteil des Gesamtguts werden sollte. Die Umstände sprechen hier aber für die gegenteilige Annahme. Die Annahme des Kaufangebots sollte bis zu dem Zeitpunkt aufgeschoben bleiben, von dem an mit der Erlangung der landrätlichen Genehmigung zu dem Verkaufe des Gutes an den Beklagten zu rechnen war. Diesen Zeitraum hatten die Parteien auf

eine mögliche Dauer von fünf Jahren bemessen. Daß so lange auch die Auflassung von der Landbank an den Kläger hinausgeschoben werden könnte, war nicht ohne weiteres anzunehmen. Die Parteien haben demnach von vornherein mit der Möglichkeit rechnen müssen, daß die Annahme des Angebots erst erfolgen würde, nachdem der Kläger und seine Ehefrau bereits als Eigentümer des Gutes eingetragen worden seien. Das wird von der Revision auch selbst zugegeben. Wenn aber die Revision gerade hieraus den Schluß ziehen will, daß die Einwilligung der Frau zu dem Kaufangebot notwendig gewesen sei, weil damit die Verpflichtung zu einer Verfügung über ein künftiges Gesamtgutsgrundstück übernommen worden sei, so kann ihr hierin nicht gefolgt werden. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Einwilligung der Frau für erforderlich zu erachten sein möchte, wenn der Mann eine Verpflichtung zu einer Verfügung über das Grundstück eingehen will, deren Erfüllung notwendigerweise den vorgängigen Eigentumserwerb durch ihn voraussetzt, wie das z. B. der Fall ist, wenn sich der Mann zur Hypothekbestellung oder zur sonstigen Belastung eines angekauften, aber noch nicht aufgelassenen Grundstücks verpflichtet. Selbst wenn zu derartigen Geschäften die Einwilligung der Frau erforderlich sein sollte (was vom Reichsgericht RGZ. Bd. 69 S. 177 für den Fall des Erwerbes eines Grundstücks unter gleichzeitiger Bestellung einer Restkaufgeldhypothek verneint worden ist), würde für den vorliegenden Fall eine abweichende Beurteilung geboten sein. Denn der Weiterverkauf des Grundstücks setzt, wie bereits dargelegt ist, nicht voraus, daß es zunächst in das Gesamtgut fallen muß, und ist deshalb ohne Einwilligung der Frau durch den Mann allein zulässig. Alsdann kann aber der Fall, daß der Mann seinerseits eine bindende Verkaufserklärung abgibt, dem anderen Teil aber noch eine bestimmte Frist für die Entschliebung einräumt, ob er das Angebot annehmen will oder nicht, keine andere Beurteilung erfahren als ein sofort abgeschlossener endgültiger Kaufvertrag. In beiden Fällen besteht, falls das Grundstück zunächst Bestandteil des Gesamtguts wird, eine auf Eigentumsverschaffung an den Abkäufer gehende Gesamtgutsverbindlichkeit, die im zweiten Falle nur durch die innerhalb der Bindungsfrist erfolgende Annahme des Kaufangebots bedingt ist. Die Gründe, welche die Aufnahme der Vorschrift des § 1445 BGB. veranlaßt

haben, treffen auf den Fall der Abgabe eines bindenden Verkaufsangebots durch den Mann, wenn das Grundstück nicht zum Gesamtgut gehört, ebensowenig zu, wie bei einem sofort endgültig zustandekommenen Weiterverkauf. Entscheidend für die Frage der Erforderlichkeit der Einwilligung der Frau kann in beiden Fällen nur der Zeitpunkt der Abgabe der bindenden Verkaufserklärung des Mannes sein, und zu dieser ist der Mann allein befugt, wenn das Grundstück noch nicht zum Gesamtgut gehört. Es mag die Möglichkeit zugegeben werden, daß in einem einzelnen Fall die wirtschaftliche Grundlage einer Familie auf Grundbesitz beruht, der vor längerer Zeit erworben, aber aus irgendwelchen Gründen noch nicht in das Eigentum der Ehegatten übergegangen ist, und daß in solchem Falle eine Veräußerung durch den Mann ohne Einwilligung der Frau dem gesetzgeberischen Zwecke, der mit § 1445 BGB. verfolgt wird, widersprechen würde. Immerhin würde es sich aber hier nur um seltene Ausnahmefälle handeln, deren Einbeziehung in das Verbot des § 1445 dem Gesetzgeber nicht notwendig erschienen ist und sich jedenfalls gegenüber dem auf die Zugehörigkeit zum Gesamtgut abgestellten klaren Wortlaut nicht rechtfertigen läßt.