

48. 1. Kann die Formwidrigkeit eines Grundstücksveräußerungsvertrags durch eine Auflassung geheilt werden, die der nach dem Preuß. Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 (G.S. S. 25) erforderlichen Genehmigung der Behörde entbehrt?

2. Ergreift die Nichtigkeit von Inlandsgeschäften auf Grund der Verordnung gegen die Valutaspekulation vom 8. Mai 1923 (RGBl. I S. 275) auch die Auflassung als Erfüllungsgeschäft?

GVertG. §§ 1, 7, 10. BSpBD. §§ 2, 8.

BGB. §§ 313, 873 Abs. 1.

V. Zivilsenat. Ur. v. 8. Juli 1925 i. S. A. (Bekl.) w. R. (Kl.).
V 603/24.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 9. August 1923 verkaufte der Kläger dem Beklagten die nachstehend bezeichneten, im Grundbuch von Berlin-Lichterfelde eingetragenen Grundstücke, die gleichzeitig dem Beklagten aufgelassen wurden. Nur die Grundstücke Bb. 67 Blatt 1999 und Bb. 117 Blatt 3510 — dieses teilweise — sind auf den Beklagten als Eigentümer umgeschrieben worden, nicht dagegen die mitveräußerten Teile des in Bb. 67 Blatt 2000, 2001 und 2004 eingetragenen Grundbesitzes. Als Kaufpreis aller Grundstücke ist im Vertrag die Summe von 100 Millionen Mark nebst Übernahme einer Hypothek von 10000 *M* angegeben. In Wirklichkeit sollten nach mündlich getroffener Parteivereinbarung 2000 Dollar für die Grundstücke gezahlt werden.

Der Kläger macht mit der Klage die Nichtigkeit des ganzen Veräußerungsgeschäfts geltend, indem er sich auf § 313 BGB., sowie auf die Vorschriften über die Genehmigungspflicht im Preussischen Gesetz betr. den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 und über den Verkehr mit ausländischen Zahlungsmitteln bezieht. Er verlangt Verurteilung des Beklagten, die Umschreibung der für diesen eingetragenen Grundstücke auf den Kläger zu bewilligen, ferner Feststellung, daß die Auflassung der anderen Grundstücke nichtig sei. Der Beklagte, der behauptet, der Kläger habe beim Abschluß des Vertrags dessen Nichtigkeit gekannt, hat vor dem Landgericht Abweisung der Klage erreicht, ist jedoch in der Berufungsinstanz unterlegen. Seine Revision hatte teilweise Erfolg.

Gründe:

Die Zuerkennung des Klagenspruchs rechtfertigt sich nach Meinung des Berufungsgerichts aus folgenden Gründen:

Der notarielle Kaufvertrag ist nichtig. Es ist ein anderer Kaufpreis beurkundet, als vereinbart ist. Soweit die Grundstücke aufgelassen sind und der Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen ist, ist der von den Parteien gewollte, der Form des § 313 BGB. entbehrende Vertrag gültig. Soweit nur Auflassung erfolgt ist, kann der Kläger die Nichtigkeit des Vertrags dann nicht geltend machen, wenn er sie gekannt hat. Eines weiteren Eingehens hierauf bedarf

es nicht. Die Auflassung und der Eigentumserwerb des Beklagten sind nach § 1 GVerkG. und nach §§ 2, 8 BSpWD. unwirksam.

Nach § 1 GVerkG. bedürfen alle Rechtsgeschäfte, die die Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstand haben, der Genehmigung. Die Auflassung bedarf der Genehmigung, wenn das zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft nicht genehmigt ist. Der Vertrag, der nach dem Willen der Parteien gelten sollte, in dessen Erfüllung aufgelassen wurde und der durch die Auflassung und Eintragung trotz Fehlens der Form gültig ist, ist nicht genehmigt, sondern nur der in der notariellen Urkunde enthaltene Vertrag. Die Auflassung ist nicht genehmigt. Ihrer Genehmigung bedurfte es, da das Verpflichtungsgeschäft nicht genehmigt war. Die Auflassung ist deshalb rechtsunwirksam. Der Beklagte wurde durch die Eintragung im Grundbuche nicht Eigentümer.

Nach § 2 der Verordnung vom 8. Mai 1923 darf Zahlung mit Zahlungsmitteln in ausländischer Währung bei Inlandsgeschäften nicht gefordert, angeboten, ausbedungen, geleistet oder angenommen werden. Nach § 8 sind Geschäfte, die gegen § 2 verstoßen, nichtig. Ein Verstoß gegen § 2 macht nicht nur das Zahlungsgeschäft, sondern das ganze auf Umtausch von inländischen Vermögenswerten gegen ausländische Zahlungsmittel gerichtete Veräußerungsgeschäft nichtig. Das ist aus dem Wortlaut und dem Zwecke der Verordnung, die sich gegen die Valutaspekulation richtete, herzuleiten. Die als Gegenleistung hingebene Auflassung ist nichtig und der Beklagte nicht Eigentümer der umgeschriebenen Parzellen.

Demgegenüber wendet der Beklagte in seiner Revisionsbegründung ein:

Dem Klageantrag sei aus dem Gesichtspunkt des Eigentums des Klägers stattgegeben worden. Das hätte insoweit nicht geschehen dürfen, als der Kläger nicht eingetragener Eigentümer der dem Beklagten übereigneten Grundstücke gewesen sei. Der Notar habe den vor ihm geschlossenen Kaufvertrag der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorgelegt, die nach § 7 Abs. 4 GVerkG. infolge Nichtabgabe einer Erklärung durch die Behörde als erteilt anzusehen sei. Mangels Vorlage des wirklich von den Parteien abgeschlossenen Vertrags liege wenigstens hinsichtlich der im notariellen Protokoll beurkundeten Auflassung eine Genehmigung vor. Weil sie bisher weder

versagt, noch, insofern sie als erteilt zu gelten habe, zurückgenommen worden sei, könne von einer Nichtigkeit der rechtsgeschäftlichen Erklärungen infolge Nichtgenehmigung nicht die Rede sein. Zudem sei die Auflassung hinsichtlich der Grundstücke Bb. 27 Blatt 1999 und Bb. 117 Blatt 3510 nachträglich (10. Januar 1925) auch ausdrücklich genehmigt worden. Die Rechtsgültigkeit der Genehmigung als reinen Verwaltungsakts könne von den ordentlichen Gerichten nicht nachgeprüft werden.

Soweit die Klage wegen des behaupteten Verstoßes gegen die Verordnung vom 8. Mai 1923 sich als Bereicherungsanspruch darstelle, sei sie gemäß §§ 817, 814 BGB. unbegründet. Soweit es sich um den Eigentumsanspruch handle, sei es rechtsirrig, den ganzen Vertrag und vor allem die Auflassung nebst Eintragung als nichtig anzusehen. Nichtig seien nur die „Geschäfte“, die gegen die §§ 2 ffg. der Verordnung verstießen, also das Fordern, Anbieten, Ausbedingen usw. der Zahlungsmittel in ausländischer Währung. Welche Bedeutung diese Nichtigkeit für den ganzen Vertrag habe, sei nach § 139 BGB. zu beurteilen gewesen. Eine solche Beurteilung habe das Berufungsgericht unterlassen, auch nicht berücksichtigt, daß die Nichtigkeit das Erfüllungsgeschäft nicht ergreife.

Gegenüber den weitergehenden Ausführungen der Parteien ist bei der Beurteilung des Sachverhalts davon auszugehen, daß den Gegenstand der Nachprüfung in der Revisionsinstanz ausschließlich die Frage bildet, ob der Sachverhalt, wie er zu der Zeit vorlag, als das Berufungsurteil erlassen wurde, die Anträge rechtfertigt, wie sie damals vom Kläger gestellt und begründet worden sind. Deshalb müssen insbesondere die in der Revisionsinstanz aufgestellten Behauptungen über die nachträgliche Genehmigung der Auflassung der streitigen Grundstücke durch die zuständige Behörde, sowie der in erster Instanz und in der Revisionsbegründung berührte Streitpunkt unberücksichtigt bleiben, ob das Klageverlangen auch mit einer Konfession begründet werden könne. Denn in letzterer Hinsicht hat der Kläger in der Berufungsinstanz seine Klaganträge geändert und dazu erklärt, er wolle nur seine Rechte aus dem Eigentum geltend machen. Verfehlt aber ist die Bemängelung in der Revisionsbegründung, dem Klagantrag sei teilweise mit Unrecht aus dem Gesichtspunkt des Eigentums stattgegeben worden, da der Kläger un-

streitig nicht eingetragener Eigentümer eines Teiles der Grundstücke sei. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Bd. 67 Blatt 2000, 2001 und 2004. Insofern ist jedoch den Entscheidungsgründen des Berufungsrichters keineswegs zu entnehmen, daß er einem Eigentumsanspruch des Klägers stattgegeben habe. Vielmehr ist hierbei lediglich die Nichtigkeit der Auflassung festgestellt und diese Feststellung auf die Vorschriften des Preussischen Grundstücksverkehrsgesetzes und der Valutaspekulationsverordnung gestützt worden. Ein Eigentumsrecht des Klägers hat mithin insofern keine Rolle gespielt.

1. Die Zuerkennung der Klageanträge stützt das Berufungsgericht bloß auf die vorbezeichneten gesetzlichen Bestimmungen. Es macht zwar auch Rechtsausführungen, die sich auf die Anwendung des § 313 BGB. beziehen, erklärt es aber nicht für erforderlich, darauf weiter einzugehen. Wegen des Zusammenhangs mit den die Genehmigung betreffenden Fragen sei indessen bemerkt, daß rechtliche Bedenken gegen die Annahme des Berufungsgerichts bestehen, der von den Parteien in Wirklichkeit gewollte, aber der Form des § 313 entbehrende Vertrag sei insofern gültig, als die Grundstücke aufgelassen sind und der Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen steht.

Hiervon werden die beiden Grundstücke Bd. 67 Blatt 1999 und Bd. 117 Blatt 3510 betroffen, hinsichtlich deren der Kläger die Verurteilung des Beklagten begehrt, die Umschreibung der Grundstücke auf den Kläger zu bewilligen. Diese Grundstücke sind jedoch nicht für sich allein, sondern in dem notariellen Vertrag vom 9. August 1923, der neben einem unstreitig wegen unrichtiger Angabe des Kaufpreises nichtigen Verpflichtungsgeschäft die Auflassung aller Grundstücke an den Beklagten enthält, zusammen mit den übrigen Grundstücken zu einem Gesamtpreis verkauft worden. Auch die mündlich nebenher geschlossene Vereinbarung verpflichtete den Käufer zur Zahlung eines einheitlich für alle Grundstücke festgesetzten Preises von 2000 Dollar. Deshalb muß die Heilung der Formwidrigkeit, wenn man nur die Vorschriften des § 313 BGB. in Betracht zieht, schon aus den in R.G.Z. Bd. 56 S. 386 angeführten Gründen als zweifelhaft angesehen werden, wonach, wenn mehrere Grundstücke durch formlosen Vertrag zu einem einheitlichen Kaufpreis veräußert worden sind, der Vertrag durch teilweise Erfüllung mittels Auflassung und Umschreibung einer oder mehrerer der Parzellen nicht zu Kräften kommt.

Wollte man aber ſelbſt, inſbeſondere wegen der vom Beklagten behaupteten, vom Kläger beſtrittenen Bedeutungsloſigkeit der nicht umgeſchriebenen Streitparzellen, Bedenken gegen die Anwendbarkeit jenes Grundſatzes auf den vorliegenden Fall hegen, ſo würde der Annahme einer Heilung gemäß § 313 Satz 2 BGB. dennoch das weitere vom Berufungsrichter mit Recht aus dem Geſetz vom 10. Februar 1923 entnommene Hindernis fehlender Genehmigung entgegenſtehen. Unterſtellt man hierbei — wie, abgesehen von der in zweiter Linie zu erörternden Einwirkung der Verordnung vom 8. Mai 1923, durch den Sachverhalt geboten —, die Rechtswirksamkeit der Aufſaffung werde nur von dem Mangel der behördlichen Genehmigung berührt und tatsächlich erfolgt ſei lediglich eine ſolche Genehmigung, die bei der Behörde unter excluſivlicher Vorlegung des notariellen Vertrags vom 9. Auguſt 1923 nachgeſucht worden iſt, ſo kommt für die rechtliche Nachprüfung folgender Ausſpruch des Berufungsgerichts in Betracht: „Der Vertrag, der nach dem Willen der Parteien gelten ſollte, in deſſen Erfüllung aufgegeben iſt und der durch die Aufſaffung und Eintragung trotz Fehlens der Form gültig iſt, iſt nicht genehmigt, ſondern der in der notariellen Urkunde enthaltene Vertrag. Die Aufſaffung iſt nicht genehmigt. Ihrer Genehmigung bedurfte es, da das Verpflichtungsgeſchäft nicht genehmigt war. Die Aufſaffung iſt deſhalb rechtsunwirksam.“

Dazu iſt zunächſt zu bemerken, daß die Heilung der Formwidrigkeit eines Grundstücksveräußerungsgeſchäfts gemäß § 313 Satz 2 BGB. eine wirkſame und zwar auch nach den Vorſchriften des GBerfG. wirkſame Aufſaffung vorausſetzt (RGKomm. zu § 313 Anm. 6 Abſ. 1 und Hagelberg, JW. 1925 S. 1343). Hier müſſen die Grundſätze Platz greifen, die der erkennende Senat in RGZ. Bd. 94 S. 150 niedergelegt hat, als er einer Aufſaffung auf Grund unwirſamer Vollmacht die heilende Kraft verſagte. Im hier gegebenen Falle war die Genehmigung der Behörde zwar zu einem Vertrag nachgeſucht worden, der neben einem Grundgeſchäft auch das Erfüllungsgeschäft enthielt. Zu ihrer Kenntnis wurde indeſſen dabei nur der notarielle Scheinvertrag, nicht aber das der Aufſaffung wirklich zugrunde liegende Kaufgeſchäft — der mündlich zum Dollarpriſ abgeſchloſſene Kaufvertrag — gebracht. Dadurch konnte über-

haupt keine wirſame Genehmigung erzielt werden: eine ſolche des zugrunde liegenden Verpflichtungsgeſchäfts im Sinne von § 1 Abſ. 1 GBerfG. nicht, weil die Behörde von ihm keine Mitteilung erhielt; der Aufſaffung, die der Genehmigung bedarf, wenn das zugrunde liegende Verpflichtungsgeſchäft nicht genehmigt iſt, ebenſowenig, weil nicht ſie als ſolche, ſondern der Kaufvertrag, in dem ſie allerdings enthalten war, als genehmigt zu gelten hat. Inſoweit macht es keinen Unterſchied, ob, was der Berufungsrichter nicht aufgeklärt hat, die damalige Genehmigung der Behörde ausdrücklich erklärt worden iſt oder als auf dem Weg über § 7 Abſ. 4 GBerfG. herbeigeführt zu gelten hat.

Die demgemäß mangels behördlicher Genehmigung fehlerhafte Aufſaffung konnte nicht zur Heilung führen, da dieſe eine rechtlich bedenkenfreie Aufſaffung vorausſetzt. Ein Übergang des Eigentums an den auf den Beklagten, nach § 10 GBerfG. unzuläſſigerweiſe, überſchriebenen Grundſtücken iſt mithin bisher nicht eingetreten. Deſhalb war beim Sachſtand zurzeit der Berufungsentſcheidung das Grundbuch unrichtig. Selbſt unter Berücksichtigung des Umſtandes, daß die Genehmigung der Aufſaffung auch nachträglich erteilt werden kann und deſhalb — vgl. RGZ. Bd. 103 S. 106 — die Bindung der Parteien alſdenn noch in der Schwebe befindlich iſt, braucht der Veräußerer den Verluſt ſeiner grundbuchmäßigen Eigentümerſtellung jedenfalls dann nicht zu dulden, wenn der Verluſt, wie hier, auf Grund eines formungültigen und deſhalb auch ohne Rückſicht auf das Genehmigungserforderniß der Wirkung unter den Parteien entbehrenden Vertrags eingetreten iſt. Zwar hat laut des vorgetragenen Urteils erſter Inſtanz der Beklagte ſich inſofern auf Argliſt des Klägers berufen. Er hat aber hierzu keine Behauptungen aufgeſtellt, die für die Anwendung der in RGZ. Bd. 107 S. 359 hiñſichtlich der Einrede der allgemeinen Argliſt aufgeſtellten Rechtsregeln ausreichen.

Auß dieſen Gründen hat der Berufungsrichter mit Recht in Nr. 1 ſeiner Urteilsformel die Verpflichtung des Beklagten zur Bewilligung der Umſchreibung der dort bezeichneten Grundſtücke, und ferner in ſeinen Urteilsgründen ausgeſprochen, daß die Aufſaffung mangels Genehmigung unwirksam iſt.

2. Dieſe die Unwirksamkeit der Aufſaffung betreffenden Er-

wägungen gelten ohne weiteres auch für die Entscheidung über den noch geltend gemachten Feststellungsanspruch hinsichtlich der Auflassung der nicht auf den Beklagten überschriebenen Parzellen. Da jedoch hinsichtlich ihrer das Berufungsgericht, dem weitergehenden Antrag des Klägers entsprechend, die Nichtigkeit der Auflassung festgestellt hat, und diese Nichtigkeit den Vorschriften des GVerfG. nicht zu entnehmen ist, muß insoweit die Einwirkung der dafür herangezogenen WSpVD. auf den maßgebenden Sachverhalt behandelt werden. Wenn hierzu das Berufungsgericht erwägt, daß ein Verstoß gegen § 2 WSpVD. nicht nur das Zahlungsgeschäft, sondern das ganze auf Austausch von inländischen Vermögenswerten gegen ausländische Zahlungsmittel gerichtete Veräußerungsgeschäft nichtig mache, und in dieses auch die Auflassung einschließt, so verkennt es deren rechtliche Natur als selbständiges dingliches Erfüllungsgeschäft. Insofern ist der Revisionsbegründung beizutreten.

Rechtsgrundsätzlich hat das Reichsgericht von jeher aus der abstrakten Art der Einigung nach § 873 Abs. 1 BGB. gefolgert, daß ihr rechtlicher Bestand von demjenigen des für sie maßgebenden Grundgeschäfts unabhängig ist, und daß insbesondere dessen Nichtigkeit nicht ohne weiteres auch diejenige des Erfüllungsgeschäfts bewirkt (vgl. die in RGKRomm. zu § 873 Anm. 7b und zu § 925 Anm. 6 angeführten Entscheidungen). Davon sind Ausnahmen nur dann zugelassen worden, wenn solche durch den Inhalt der anzuwendenden besonderen gesetzlichen Bestimmungen gerechtfertigt werden (vgl. z. B. hinsichtlich des § 138 Abs. 2 BGB.: RGZ. Bd. 57 S. 97, Bd. 75 S. 76). Es kann nicht anerkannt werden, daß die in § 8 WSpVD. verordnete Nichtigkeit der gegen ihren § 2 verstoßenden Geschäfte auch die Auflassung eines Grundstücks ergreift, die ein solches Geschäft im Gefolge hat. Wenn § 2 Abs. 1 lediglich die Möglichkeiten aufzählt, die sich bei Inlandsgeschäften für die Zahlung mit Zahlungsmitteln oder Forderungen in ausländischer Währung ergeben, so trifft er damit, wie dies auch dem auf Unterbindung des Währungsverfalls gerichteten Zweck der Verordnung entspricht, lediglich den Inhalt des Grundgeschäfts, nicht aber den der Auflassung als seiner Natur nach selbständigen und von Währungsrückflchten nicht erfaßten Erfüllungsgeschäfts. Eine andere Absicht des Gesetzgebers hätte bei der zurzeit des Erlasses feststehenden

Rechtssprechung in der Verordnung zum Ausdruck gelangen müssen. Zur Behebung der Schwierigkeiten, die sich für den Ausgleich der zwischen den Parteien eintretenden Vermögensverschiebung ergeben, hat das Reichsgericht ständig auf die gegenseitigen Ansprüche aus grundloser Bereicherung verwiesen (vgl. z. B. RGZ. Bd. 104 S. 103).

Da hiernach schon aus den Vorschriften der WSpD. selbst sich ergibt, daß aus ihr die Nichtigkeit der Auflassung hinsichtlich der noch nicht auf den Beklagten umgeschriebenen Grundstücke nicht hergeleitet werden kann, und da der Kläger einen anderen Rechtsgrund für die Nichtigkeit der Auflassung nicht dargetan hat, so kann dahinstehen, ob die Anwendbarkeit der WSpD. auch aus den in RGZ. Bd. 105 S. 138 oder Bd. 108 S. 139 (142) berührten, die rückwirkende Aufhebung der in Betracht kommenden Vorschriften nahe legenden Gründen entfallen würde. Deshalb war bei der nach § 565 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. zu erlassenden Entscheidung über die Nichtigkeitsfeststellung der Ausspruch zu 2 der Formel des angegriffenen Urteils nur mit der Maßgabe aufrechtzuerhalten, daß die Auflassung für unwirksam erklärt wird. Im übrigen war die Revision zurückzuweisen.