

2. Iſt bei einem wegen Formmangels nichtigen, durch ſpättere Aufklaſſung und Eintragung gültig gewordenen Grundſtückskaufvertrag als der für die Berechnung des Goldmarkbetrags entſcheidende Zeitpunkt des Erwerbs der Kaufpreisforderung der Zeitpunkt des Vertragſchlusses oder der Zeitpunkt anzusehen, in dem durch Aufklaſſung und Eintragung der Formmangel geheilt wird?

AufwG. §§ 2, 3. BGB. §§ 141, 313.

V. Zivilſenat. Beſchl. v. 21. Dezember 1926 i. S. R. w. G.
V B 27/26.

I. Aufwertungsſtelle Berlin.

II. Landgericht III Berlin.

Der Sachverhalt ergibt ſich aus folgenden Gründen:

Durch notariellen Vertrag vom 23. Juni 1920 verkaufte der Ghemann der Beſchwerdegegnerin ein in Berlin-Galensee belegenes Grundſtück, das er im Jahre 1913 für 276000 M erworben hatte, an den Beſchwerdeführer für den beurkundeten Kaufpreis von 330000 M. Der Käufer übernahm in Anrechnung auf den Kaufpreis eine Vorkriegshypothek von 210000 M und eine im Juli 1920 begründete Darlehenshypothek von 50000 M; 20000 M wurden bar gezahlt. Der Reſtkaufpreis von 50000 M wurde geſtundet. Außerdem leiſtete der Käufer eine im notariellen Vertrage nicht beurkundete Zahlung von 60000 M. Zur Sicherung des Reſtkaufgelds wurde am 10. November 1920 eine Reſtkaufgeldhypothek für

die Ehefrau des Verkäufers eingetragen. An diesem Tage erfolgte auch die Eintragung des Käufers als Eigentümer des Grundstücks auf Grund der Auflassung vom 30. September 1920. Die Hypothek wurde nach Bezahlung von 370 G.M. am 23. Dezember 1924 gelöscht.

Die Gläubigerin hat Aufwertung der Hypothek und der persönlichen Forderung begehrt und zwar der letzteren in Höhe von 100 v. H. des Goldmarkbetrags unter Abzug der geleisteten Zahlung von 370 G.M. Diesem Antrag entsprechend hat die Aufwertungsstelle die Hypothek auf 687,50 G.M. und die persönliche Forderung auf 5255 G.M. aufgewertet. Auf die von beiden Parteien erhobene sofortige Beschwerde hat das Landgericht unter Zurückweisung der Beschwerde der Gläubigerin auf die Beschwerde des Schuldners den Aufwertungsbetrag der Hypothek auf 326,25 G.M. und den der persönlichen Forderung auf 5225 G.M. herabgesetzt; im übrigen hat es die Beschwerde des Schuldners zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluß haben beide Parteien die sofortige weitere Beschwerde eingelegt. Die Gläubigerin verlangt Aufwertung der persönlichen Forderung auf 15000 G.M., während der Schuldner Herabsetzung der Aufwertungssumme begehrt.

Das Kammergericht hat die Beschwerde der Gläubigerin zurückgewiesen. Es möchte auf die Beschwerde des Schuldners die Entscheidung des Landgerichts aufheben, weil es der Ansicht ist, daß das Landgericht die Forderung infolge einer Gesetzesverletzung zu hoch aufgewertet habe. Es sieht sich jedoch hieran durch den Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 27. März 1926 (Ring Aufw. Mpr. S. 275) gehindert, und hat daher die Sache gemäß § 28 Abs. 2, 3 FGG., § 74 Abs. 1 Satz 5 AufwG. dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts lag ein Fall zugrunde, wo in einem privatschriftlichen Grundstückskaufvertrag vom 12. August 1918 vereinbart worden war, daß der Besitz an dem Anwesen schon vom 1. August 1918 an als übertragen gelten sollte; mit diesem Tage sollten die Käufer auch in alle Rechte und Pflichten eintreten. Die notarielle Verlautbarung und die Auflassung erfolgten erst am 9. April 1919, die Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch am 5. Mai 1919. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat den 1. August 1918 als den für die Auf-

wertung der Kaufpreisforderung maßgebenden Erwerbstag erachtet und dies folgendermaßen begründet: Durch die Auflassung und Eintragung sei der frühere privatschriftliche Vertrag nachträglich rechtsgültig geworden. Eine Rückwirkung dieser Vertragsheilung sei mit dem Urteil des Reichsgerichts in RGZ. Bd. 75 S. 114 nicht anzunehmen. Von dem Standpunkte des Reichsgerichts aus, nach welchem die gemäß § 313 Satz 2 BGB. eintretende Heilung der erneuten Vornahme des nichtigen Kaufvertrags nach § 141 BGB. gleichstehe, sei im vorliegenden Falle die Vorschrift des Abs. 2 des § 141 BGB. anwendbar. Hiernach seien die Parteien im Zweifel verpflichtet, einander zu gewähren, was sie haben würden, wenn der Vertrag von Anfang an gültig gewesen wäre. Es könne dahingestellt bleiben, ob dieser Anwendung des § 141 BGB. beizutreten sei oder ob mit Pland Anm. 6d zu § 313 BGB. gewisse der Rückwirkung verwandte Folgen aus dem Parteilwillen abzuleiten seien, wenn die Parteien schon beim formlosen Abschluß den sofortigen Eintritt der Geschäftswirkungen gewollt und diesen Willen bis zur Auflassung nicht geändert hätten. Denn offensichtlich sei der ursprünglich zugrunde liegende und nachträglich bestätigte Vertragswille der Parteien dahin gegangen, daß das Kaufrechtsverhältnis zwischen ihnen schon vom 1. August 1918 wirksam sein solle. Da nun aber auch die Aufwertung der persönlichen Forderung in den Rahmen des von den Parteien wirklich gewollten Vertragsverhältnisses nach Maßgabe jenes Abs. 2 des § 141 BGB. einzuordnen sei, so sei nach der gegebenen Sach- und Rechtslage der 1. August 1918 der maßgebende Erwerbstag der Forderung.

Demgegenüber hält das Kammergericht die Anwendung des § 141 Abs. 2 BGB. für unzulässig. Es führt dazu aus: Nach § 10 Abs. 3 AufwG. dürfe in dem hier in Frage kommenden Falle des § 10 Abs. 1 Nr. 5 bei der Aufwertung nach allgemeinen Vorschriften, wenn die Forderung vor dem 1. Januar 1912 begründet worden sei, der Satz von 75 v. H., und wenn sie vor dem 1. Januar 1922 begründet worden sei, der Satz von 100 v. H. des Goldmarkbetrags der Forderung nicht überschritten werden. Da die Forderung der Gläubigerin in der Zeit vom 1. Januar 1912 bis zum 31. Dezember 1921 begründet worden sei, dürfe die Aufwertung 100 v. H. des Goldmarkbetrags nicht übersteigen. Zu berechnen sei der Goldmarkbetrag nach §§ 2, 3 AufwG. Nach § 2 AufwG. werde, wenn der

Anſpruch nach dem 31. Dezember 1917 erworben ſei, der Goldmarkbetrag dadurch feſtgeſtellt, daß der Nennbetrag, im Falle des entgeltlichen Erwerbes der Erwerbspreis, nach Maßgabe des Wertverhältniſſes umgerechnet werde, welches in der Tabelle des Aufwertungsgeſetzes für den Tag des Erwerbes beſtimmt ſei. Die Berechnung des Goldmarkbetrags ſetze ſomit die Feſtſtellung des Erwerbſtags voraus. Erwerb im Sinne des § 2 AufwG. ſei, wie jetzt allgemein anerkannt ſei, Erwerb im Rechtsſinne. Darüber, in welchem Zeitpunkte eine Forderung erworben ſei, enthalte das Aufwertungsgeſetz keine Beſtimmungen. Dieſe Frage ſei vielmehr nach dem allgemeinen bürgerlichen Recht zu beurteilen. Der erſtmalige Erwerb einer Forderung falle mit der Begründung der Forderung zuſammen. In dem vom Bayeriſchen Oberſten Landesgericht entſchiedenen Falle handle es ſich um den erſten Erwerb der Forderung, aber auch im vorliegenden Falle komme es auf den erſten Erwerb an; denn die Gläubigerin, der die Forderung von ihrem Ehemann abgetreten worden ſei, habe ſie nach der Feſtſtellung des Landesgerichts mit Rückſicht auf ihr zukünftiges geſetzliches Erbrecht auf Grund eines Treuhandverhältniſſes und ohne Entgelt erworben (§ 3 Abſ. 1 Nr. 6, 7, 11 AufwG.), ſodaß der Erwerb ihres Rechtsvorgängers, des erſten Erwerbers der Kaufgeldforderung, maßgebend ſei. Es bede ſich alſo im vorliegenden, wie in dem vom Bayeriſchen Oberſten Landesgericht entſchiedenen Falle die Frage, in welchem Zeitpunkte die Forderung erworben ſei, mit der Frage, wann die Forderung begründet worden ſei. Über die Begründung der Forderung habe ſich das Reichsgericht im Beſchluß vom 23. Juni 1926 (RGZ. Bd. 113 S. 341) ausgeſprochen. Nach dieſer Entſcheidung ſei unter Begründung der Forderung der Zeitpunkt zu verſtehen, in dem ihre rechtliche Grundlage geſchaffen ſei, und das ſei bei Kaufgeldforderungen mit dem Abſchluß des Kaufvertrags der Fall, wobei das Reichsgericht offenſichtlich einen rechtsgültigen Kaufvertrag vorausſetze. Sei der über ein Grundſtück abgeſchloſſene Kaufvertrag ungültig, weil er privatschriftlich abgeſchloſſen oder weil der Kaufpreis unrichtig beurkundet ſei, ſo habe der Verkäufer zunächſt noch keinen rechtlich begründeten Anſpruch auf Zahlung des Kaufpreiſes erlangt. Der Mangel der Form werde jedoch nach § 313 S. 2 BGB. durch die Auflaſſung und die Eintragung in das Grundbuch geheilt. Nach der Entſcheidung des Reichsgerichts in

RGZ. Bd. 75 S. 114 habe die Heilung keine rückwirkende Kraft. Daraus folge, daß der Verkäufer erst mit dem Zeitpunkte der Heilung einen Rechtsanspruch auf Zahlung des Kaufpreises, also die Kaufgeldforderung, erlange. Erst in diesem Zeitpunkte werde die Kaufgeldforderung im Rechtsinne begründet und damit erworben. Das Bayerische Oberste Landesgericht betrachte in seinem Falle, in dem der privatschriftliche Kaufvertrag am 1. August 1918 abgeschlossen, der Eigentumsübergang aber erst am 5. Mai 1919 eingetragen sei, den 1. August 1918 als Erwerbstag der Forderung, indem es den § 141 Absf. 2 BGB. anwende. Es verkenne, daß die Berechnung des Goldmarkbetrags als Grundlage der Aufwertung in den §§ 2, 3 AufwG. in positiver Weise geregelt und für die Berechnung der Tag des Erwerbes als maßgebend erklärt sei. Der Erwerbstag sei nach den Vorschriften des allgemeinen bürgerlichen Rechts festzustellen, und zwar im vorliegenden Falle wie in dem des Bayerischen Obersten Landesgerichts, auf den Tag der Eintragung des Eigentumsübergangs. Die Auslegungsregel des § 141 Absf. 2 BGB. könnte nur in dem Falle von Bedeutung sein, daß sie die Feststellung eines anderen Erwerbstags ermögliche. Das sei aber nicht der Fall. Das Reichsgericht führe in Bd. 75 S. 115 aus, die Heilung wirke nicht zurück; sie sei der Bestätigung eines nichtigen Vertrags nach § 141 BGB. gleichzusetzen, und schon aus dem Wortlaute dieses Paragraphen, der die Bestätigung für eine Wiederholung des Vertrags in gesetzlicher Form erkläre, ergebe sich, daß erst von den Heilungstatsachen an, nicht rückwärts, der Vertrag gültig werde. Aus dem Wortlaute des zweiten Satzes des § 313 BGB. sei zu schließen, daß der Gesetzgeber eine Rückbeziehung der Heilung nicht gewollt habe. Im Anschluß hieran stelle das Reichsgericht fest, daß zur Zeit der angeblichen Übergabe des Grundstücks wegen noch nicht vorliegenden formgültigen Vertrags noch keine Kauf-Rechte und Pflichten des Klägers und seiner Ehefrau bestanden hätten. Das Reichsgericht stehe also ersichtlich auf dem Standpunkt, daß der Verkäufer erst in dem Zeitpunkt, in dem der Formmangel geheilt werde, eine rechtlich begründete Kaufgeldforderung erwerbe, und lehne die Auffassung ab, daß es infolge der Heilung des Formmangels so anzusehen sei, als ob der Verkäufer bereits mit dem Abschluß des Kaufvertrags die Forderung erworben habe. Nach dem maßgebenden allgemeinen bürgerlichen Recht sei hiernach die Kauf-

geldforderung in den erörterten Fällen erst im Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsübergangs im Rechtsinne begründet und damit im Sinne des Aufwertungsgesetzes erworben worden. Das Bayerische Oberste Landesgericht und ebenso das Landgericht hätten somit die Vorschriften der §§ 2, 3 Abs. 1, § 10 Abs. 3 AufwG., §§ 141, 313 BGB. verletzt, indem sie den Tag des Abschlusses des Kaufvertrags als Erwerbstag angesehen hätten.

Die Voraussetzungen für die Zuständigkeit des Reichsgerichts sind nach § 74 Abs. 1 AufwG. und § 28 Abs. 2 und 3 FGG. gegeben. Die zwischen dem Kammergericht und dem Bayerischen Obersten Landesgericht bestehende Streitfrage ist die, ob bei Heilung eines wegen Formmangels nichtigen Grundstückskaufvertrags durch spätere Auflassung und Eintragung gemäß § 313 Abs. 2 BGB. als der für die Berechnung des Goldmarkbetrags entscheidende Zeitpunkt des „Erwerbs“ der Kaufpreisforderung der Zeitpunkt, in dem durch Auflassung und Eintragung der Formmangel geheilt wird, oder in Anwendung des § 141 Abs. 2 BGB. der Tag des Abschlusses des Kaufvertrags anzusehen ist.

Die weitere Beschwerde ist form- und fristgerecht eingelegt; sie mußte auch Erfolg haben.

Es bedarf hier keiner Entscheidung der Frage, ob in Fällen der vorliegenden Art die „Begründung“ einer Kaufpreisforderung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 3 AufwG. erst mit dem Zeitpunkt der Heilung des formnichtigen Vertrags oder, in Anwendung des § 141 Abs. 2 BGB., bereits mit dessen Abschluß erfolgt. Denn in jedem Falle handelt es sich hier um eine nach dem 31. Dezember 1908 (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 AufwG.) und zwischen dem 1. Januar 1912 und dem 1. Januar 1922 (§ 10 Abs. 5 AufwG.) begründete Forderung. Es kann daher, sowohl vom Standpunkt des Kammergerichts als auch von dem des Bayerischen Obersten Landesgerichts aus, keinem Zweifel unterliegen, daß sie nach allgemeinen Vorschriften unter Abweichung von dem normalen Höchstfuß — unbeschadet der Herabsetzung nach § 8 AufwG. — höher und geringer aufgewertet werden darf, wobei allerdings die Aufwertung durch den Höchstfuß von 100 v. H. des Goldmarkbetrags der Forderung begrenzt ist.

Im übrigen ist dem Kammergericht darin beizupflichten, daß eine unmittelbare Anwendung des § 141 Abs. 2 BGB. abzulehnen ist.

Allerdings hat der erkennende Senat in ſeinem Urteil vom 7. November 1911 in RGZ. Bd. 75 S. 115 ausgeſprochen, daß die Heilung eines formloſen Kaufvertrags durch nachfolgende Auflaſſung und Eigentumseintragung der Beſtätigung eines nichtigen Vertrags nach § 141 Abſ. 2 BGB. gleichzuſehen ſei. Damit hat jedoch nicht geſagt werden ſollen, daß ſich die Heilung eines formnichtigen Kaufvertrags rechtlich als eine Beſtätigung eines nichtigen Vertrags im Sinne des § 141 Abſ. 2 BGB. darſtelle. Eine ſolche rechtliche Gleichſtellung verbietet ſich ſchon aus dem Grunde, weil dieſe Vorſchrift eine rechtsgeschäftliche Beſtätigung des nichtigen Geſchäfts durch die Parteien vorausſetzt, die als eine „erneute Vor- nahme“ dieſes Geſchäfts zu beurteilen iſt. Die Beſtätigung im Sinne dieſer Vorſchrift muß daher allen Anforderungen des Rechts- geſchäfts der entſprechenden Art genügen; ſie muß bei einem nach § 313 BGB. formbedürftigen Rechtsgeschäft die vorgeſchriebene Form erfüllen. Dem entſpricht jedoch nicht die Auflaſſung, die im Verein mit der Eigentumseintragung den nichtigen Vertrag zu heilen vermag, da ſie vermöge ihrer abſtrakten Natur nicht imſtande iſt, den urſprünglichen formnichtigen Kaufvertrag in dem in § 141 Abſ. 2 BGB. vorausgeſetzten Sinne einer Neubornahme zu beſtätigen. Es kann daher in der durch Auflaſſung und Eigentumsübertragung ein- getretenen Heilung eines formnichtigen Kaufvertrags nicht eine Be- ſtätigung dieſes Vertrags erblickt werden, und danach iſt für eine unmittelbare Anwendung des § 141 Abſ. 2 BGB. auf Fälle der hier vorliegenden Art allerdings kein Raum.

Der der Vorſchrift des § 141 Abſ. 2 zugrunde liegende Rechts- gedanke muß aber auch hier zur Geltung kommen. Der er- kennende Senat hat wiederholt ausgeſprochen, daß in der Auf- laſſungserklärung ein mittelbares Bekenntnis der Beteiligten zu dem ganzen Inhalte des ſchuldrechtlichen Grundgeſchäfts zu finden iſt, das durch die Auflaſſung gerade zur Ausführung gebracht werden ſoll (vgl. z. B. RGZ. Bd. 108 S. 333; Bd. 109 S. 354). Daher ſpricht eine tatſächliche Vermutung dafür, daß die Vertragsparteien, wenn ſie ſich in dieſem Sinne durch die Auflaſſung zum Inhalte eines von ihnen abgeſchloſſenen formnichtigen Kaufvertrags bekennen, einander das gewähren wollen, was ſie bei Abſchluß des Vertrags einander zu gewähren beabſichtigten. Iſt dies aber der Fall, ſo muß dem vermuteten Parteiwillen entſprechend auch der Goldmark-

betrag der Forderung nach dem Zeitpunkt des Abſchlusses des formnichtigen Vertrags und nicht nach dem Zeitpunkt ſeiner Heilung berechnet werden. Dem ſteht die Vorſchrift des § 2 AufwG., nach welcher der Berechnung des Goldmarkbetrags der Forderung der Zeitpunkt ihres Erwerbs zugrunde gelegt werden ſoll, nicht entgegen. Denn der in dieſer Beſtimmung feſtgeſetzte Stichtag kann dann keine Beachtung finden, wenn die Vertragſchließenden, wie es nach ihrem vermuteten Vertragswillen in Fällen der vorliegenden Art zutrifft, ſich einander mittelbar ſchuldrechtlich zur Berücksichtigung eines anderen Stichtags verpflichtet haben.

Unter dem Geſichtspunkt eines vermuteten Parteiwillens in dem angegebenen Sinne hat aber das Landgericht den Sachverhalt noch nicht geprüft; es iſt in Übereinstimmung mit dem Bayeriſchen Oberſten Landesgericht zu der Annahme, daß der Tag des Vertragſchlusses den Stichtag für die Berechnung des Goldmarkbetrags darſtelle, lediglich auf Grund der unzutreffenden unmittelbaren Anwendung des § 141 Abſ. 2 BGB. gelangt. Dieſe Prüfung wird es nachzuholen haben. Ergibt ſie nichts, was die erwähnte tatsächliche Vermutung zu widerlegen vermag, ſo iſt nach dem Dargelegten der Tag des Vertragſchlusses zugrunde zu legen. Wird die Vermutung jedoch widerlegt, ſo kommt als Stichtag für die Berechnung des Goldmarkbetrags der Zeitpunkt der Heilung des formnichtigen Vertrags in Betracht, da die Kaufpreisforderung nach den zutreffenden Darlegungen des Kammergerichts erſt mit dieſem Augenblick erworben iſt und die Vorſchrift in § 2 AufwG. in dieſem Falle nicht durch abweichende Parteibeſtimmung außer Kraft geſetzt worden iſt.