

5. Handelt der als Eigentümer im Grundbuch eingetragene Grundstücks Käufer arglistig, wenn er die behördliche Genehmigung des Kaufvertrags betreibt, obgleich er weiß, daß der vom Verkäufer wegen des Mangels dieser Genehmigung erhobene Anspruch auf Rückauflassung des Grundstücks zu Recht besteht?

BGB. § 242.

V. Zivilsenat. Urf. v. 13. April 1927 i. S. Fl. (Wchl.) w. Fl. (Stl.).
V 316/26.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 1. Februar 1923 hat der Beklagte vom Kläger ein Hausgrundstück in Berlin-Lichtenberg gekauft. Die Auflassung ist erfolgt; der Beklagte ist auch am 4. Februar 1924 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. In der Kaufurkunde ist als Kaufpreis der Betrag von 1500000 M angegeben, während seine wirkliche Höhe 2750000 M betrug. Für den Vertrag liegt eine Bescheinigung des Bezirksamts Berlin-Lichtenberg vom 23. April 1923 vor, wonach gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes über den Grundstücksverkehr der Genehmigungsantrag beim Grunderwerbsteueramt eingegangen ist und die Frist des § 7 vom 23. April 1923 ab läuft; ferner eine bezirksamtliche Bescheinigung vom 29. April 1925, wonach Auflassung und Eintragung zugunsten des Beklagten mit dem auf 2750000 M mitgeteilten Kaufpreis ohne Einschränkung genehmigt worden sind.

Der Kläger verlangt mit der Klage die Rückauflassung des Grundstücks, hilfsweise die Einwilligung des Beklagten in die Berichtigung

des Grundbuchs dahin, daß der Beklagte als Eigentümer gelöscht und er, der Kläger, als Eigentümer eingetragen werde. Er hält die erste Genehmigung für unwirksam, weil damit ein nichtiger Kaufvertrag genehmigt worden sei, die zweite für unzulässig, weil die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen eines erneuten Antrags nicht mehr vorgelegen hätten und eine Einigung der Parteien nicht mehr vorhanden gewesen sei.

Das Landgericht wies die Klage ab, weil es die Mängel des Kaufvertrags durch die Heilung gemäß § 313 Satz 2 BGB. im Verein mit der nachträglichen behördlichen Genehmigung als behoben ansah. Das Berufungsgericht dagegen verurteilte den Beklagten zur Auflassung des Grundstücks an den Kläger Zug um Zug gegen Zahlung von 481,53 R.M. Die Revision des Beklagten führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Gründe:

Das Berufungsgericht hält den zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag für formwidrig und genehmigungspflichtig, erachtet indessen den Mangel der Genehmigung durch die zweite der erwähnten bezirksamtlichen Bescheinigungen trotz der vom Kläger gegen ihre Gültigkeit erhobenen Einwendungen für behoben und infolge dieser Genehmigung den Mangel der Form nach § 313 Satz 2 BGB. für geheilt. Gegen die hieraus vom Berufungsgericht gefolgerte Unzulässigkeit der hilfsweise erhobenen Klage auf Berichtigung des Grundbuchs macht die Revision keine Bedenken geltend. Solche liegen auch nicht vor und sind namentlich auch nicht aus der Art herzuleiten, in welcher die nachträgliche Genehmigung der Auflassung und Eintragung zustande gekommen ist (Urt. vom 22. Januar 1927 V 268/26).

Trotzdem hat das Berufungsgericht dem Klagebegehren insoweit stattgegeben, als es dem Kläger die an erster Stelle begehrte Rückauflassung deswegen bewilligte, weil er sich mit Recht auf die Kondizierung der im nichtigen Kaufvertrag beurkundeten Auflassung berufe. An sich hindere freilich die Behauptung eines derartigen Anspruchs nach der reichsgerichtlichen Rechtsprechung den Käufer nicht, seine Eintragung ins Grundbuch zu betreiben. Die Berechtigung dazu ende aber, sobald dem Käufer das Zurechtbestehen des Konditionsanspruchs bekannt geworden sei. Denn er handle arglistig, wenn er bewußt den Konditionsanspruch des Vertragsgegners zu

vereiteln suche, indem er seine Eintragung betreibe. Dasselbe müsse im vorliegenden Falle gelten. Die Klage im gegenwärtigen Rechtsstreit sei bereits zugestellt gewesen, als der Beklagte die Erteilung der behördlichen Genehmigung betrieben habe. In der Klage sei behauptet, daß der beurkundete Kaufpreis nicht dem vereinbarten entspreche, daß deshalb der Vertrag nichtig und die Eintragung des Beklagten rechtsunwirksam sei, weil die Genehmigung zunächst nicht für den wahren Kaufvertrag, sondern für den nichtigen erteilt worden sei. Die behaupteten Tatsachen seien dem Beklagten als richtig bekannt gewesen. Daß die daraus gezogenen rechtlichen Schlußfolgerungen richtig seien, habe er aus dem ihm am 13. Juli 1925 zugestellten landgerichtlichen Beschluß ersehen, durch den die Eintragung eines Widerspruchs gegen seine Eintragung als Eigentümer angeordnet worden sei. Er habe daraus weiter ersehen, daß der Kläger die wegen Formmangels nichtige Einigung über den Verkauf des Grundstücks nicht mehr gelten lassen wolle und daß deshalb die in derselben Urkunde erklärte Auflassung ohne Rechtsgrund erfolgt sei. Wenn er trotzdem mit seinem vom 15. Juli 1925 datierten Gesuch an das Bezirksamt die nachträgliche Genehmigung der bereits kondizierten Auflassung betrieben habe, so habe er damit arglistig gehandelt, um den wohlbegründeten Anspruch des Klägers zu vereiteln. Diese Arglist werde nicht dadurch beseitigt, daß das Bezirksamt trotz Kenntnis dieser Umstände die Genehmigung erteilt habe. Auf sein eigenes arglistiges Verhalten dürfe sich der Beklagte nicht berufen; deshalb sei der Anspruch des Klägers auf Rückauflassung begründet.

Die Revision macht hiergegen geltend: Der Beklagte habe seine Eintragung zu einer Zeit erwirkt, als von einem Widerspruch des Klägers gegen die Eintragung nichts bekannt gewesen sei. Als er die Genehmigung des Schwarzvertrags betrieben habe, sei kein Vorgang mehr in Frage gekommen, der auf seinem einseitigen Antrag beruhe, sondern ein behördliches Verfahren. Die Entscheidung der Behörde sei nicht als gesetzliche unmittelbare Folge des Antrags, sondern als Ergebnis der Anhörung beider Parteien anzusehen. Die Verfolgung der Ansprüche des Beklagten in einem derartigen Verfahren könne nicht als arglistiges Verhalten angesehen werden. Es sei nicht festgestellt, daß er sich nicht als dazu berechtigt angesehen habe. Um ihn als arglistig bezeichnen zu können, müßte man auch

seine Behauptung widerlegen, daß der Kläger selbst den Schwarzverkauf arglistig herbeigeführt habe. Dies aber habe das Berufungsgericht nur für nicht bewiesen erklärt.

Der Revision ist darin beizutreten, daß das Betreiben der Genehmigung durch den Beklagten kein arglistiges Bereiten eines wohlbegründeten Anspruchs des Klägers darstellt. In dem vom Berufungsgericht für das Gegenteil herangezogenen Erkenntnis des Senats vom 30. September 1925 V 561/24 (teilweise abgedruckt in RZ. 1926 Sp. 113 Nr. 4) ist u. a. die Frage erörtert, ob der Erwerb eines Grundstücks sich dem Verkäufer gegenüber dann auf die Heilung des formwidrigen Grundgeschäfts berufen könne, wenn er seine Eintragung als Eigentümer in Kenntnis des bestehenden Kondiktionsanspruchs betrieben hat. Wegen dieser Möglichkeit eines arglistigen Verhaltens ist damals das Interesse des Käufers an der Feststellung angezweifelt worden, daß die ihm erteilte Auflassung rechtswirksam sei. Es kann dahinstehen, ob an dieser Beurteilung der Arglistfrage bei erneuter Prüfung festzuhalten wäre. Denn gegenüber der damals erörterten Sach- und Rechtslage besteht ein grundlegender Unterschied, wenn der Erwerb wie hier seine Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch bereits erlangt hat, ohne daß vorher von anderen Vertragsteil Zweifel an seiner Berechtigung dazu geltend gemacht worden wären. Bei solcher Sachlage wird nicht, wie in dem angeführten Falle erörtert, die zur Heilwirkung des § 313 Satz 2 BGB. erforderliche Eintragung unter Mißachtung entgegenstehender Rechte des Vertragsgegners herbeigeführt. Vielmehr steht der endgültigen Berechtigung des Grundstückserwerbers kein bürgerlichrechtliches Hindernis mehr im Wege, sondern nur noch das öffentlichrechtliche Hindernis der noch nicht erteilten behördlichen Genehmigung, die von der Verwaltungsbehörde ohne Rücksicht auf Parteinteressen nach gemeinwirtschaftlichen Rücksichten beurteilt wird. Allerdings ist es selbst in dieser Zeitspanne, in welcher der Eintritt der Heilwirkung nur noch von der Erteilung der Genehmigung abhängt, keineswegs ausgeschlossen, daß eine Kondition des Klägers noch zum Ziele führt. Er sieht sich aber jetzt der günstigeren Rechtslage gegenübergestellt, die der Beklagte dadurch erlangt hat, daß er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Zum vollwirksamen Rechtserwerb fehlt dem Beklagten nunmehr allein noch die Genehmigung, die in einem Verfahren herbeigeführt wird,

in welchem ausreichend Gelegenheit gegeben ist, auf die gerade hier in Betracht kommende Übereinstimmung des Vertragsinhalts mit den tatsächlich getroffenen Abreden unter Zuziehung beider Vertragssteile einzugehen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 2 OVerfG.). Jrgendein Recht auf Nichtgenehmigung des Vertrags durch die Verwaltungsbehörde hat der Kläger gegenüber dem Beklagten nicht. Dieser handelt deshalb mit dem bloßen Betreiben des Genehmigungsverfahrens noch keineswegs arglistig. Vielmehr verfolgt er nur sein eigenes Interesse (dem zwar ein Interesse des Gegners, aber kein Anspruch auf Unterlassung entgegensteht), wenn er versucht, die durch den Mangel der Genehmigung schwebend bedingte Wirksamkeit des ursprünglich formwidrigen, inzwischen aber der Heilwirkung des § 313 Satz 2 BGB. teilhaftig gewordenen Grundstückskaufs zur endgültigen Wirksamkeit zu gestalten. Daß sich der Beklagte beim Betreiben der Genehmigung durch unrichtige Angaben oder dergl. (RGZ. Bd. 110 S. 364) eines arglistigen Verhaltens gegen den Kläger schuldig gemacht hätte, ist nicht behauptet worden. Die Berufung des Beklagten darauf, daß jetzt eine wirksame Genehmigung erteilt sei, widerspricht ohne Hinzutreten besonderer, hier nicht geltend gemachter Umstände ebensowenig Treu und Glauben, wie dies bei einer Berufung des Klägers auf eine etwaige Verjagung der Fall wäre (RGZ. Bd. 111 S. 102).