

70. Ist eine Klage auf Feststellung des Inhalts eines formwidrigen Grundstückskaufvertrags zulässig, wenn sie nur als Mittel zur Erreichung der behördlichen Genehmigung des Vertrags dienen soll?

3PD. § 256. Preuß. Grundstücksverkehrs-gesetz vom 10. Februar 1923 § 6.

V. Zivilsenat. Urt. v. 4. Januar 1928 i. S. S. (Rl.)
w. B. (Bekl.). V 606/27

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 10. November 1922 verkaufte der Beklagte sein in Berlin gelegenes Grundstück an den Kläger und ließ es ihm gleichzeitig auf. Im Kaufvertrag ist der Kaufpreis zu niedrig angegeben. Der Kläger ist am 17. Februar 1923 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen worden. Mit der Behauptung, der Beklagte habe sich geweigert, dem Bezirksamt eine Auskunft über die Kaufpreisvereinbarung zu geben, was zur Herbeiführung der Genehmigung des Kaufvertrags gemäß § 6 preuß. GBertG. vom 10. Februar 1923 erforderlich gewesen sei, begehrt der Kläger Feststellung dahin, daß der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis nicht, wie im notariellen Vertrag beurkundet, 120000 *M.*, sondern nach unmittelbar vorhergegangener mündlicher Vereinbarung 240000 bis 250000 *M.* betrage, wovon der nicht beurkundete Betrag bar gezahlt sei, daß der Vertrag im übrigen die Parteivereinbarung vollständig enthalte, daß insbesondere der Vertragsinhalt in Verbindung mit der Kaufpreisberichtigung mit den tatsächlich getroffenen Vereinbarungen übereinstimme und keine weiteren Nebenabreden getroffen worden seien. Der Beklagte hält die Feststellungsfrage für unzulässig, weil es sich um Feststellung unbestrittener Tatsachen handle; zudem bestehe für den Beklagten keine Auskunftspflicht, weil der Vertrag wegen unrichtiger Beurkundung nichtig sei.

Das Landgericht gab der Klage statt, das Kammergericht wies sie ab. Die Revision des Klägers blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht hält das Feststellungsbegehren des Klägers für zulässig, obwohl es der Ansicht ist, daß rein tatsächliche Feststellungen getroffen werden sollen. Ein rechtliches Interesse an der Feststellung der wahren Kaufvereinbarungen wird, obwohl über diese kein Streit besteht, in dem Erfordernis einer schriftlichen Versicherung der Vertragsparteien gemäß § 6 GBertG. vom 10. Februar 1923 gefunden. Verneint wird aber die rechtliche Möglichkeit, den Anspruch so, wie gesehen, geltend zu machen, weil beim Fehlen

eines rechtsgültigen Vertrags und einer dadurch erzeugten schuldrechtlichen Bindung des Beklagten dem Kläger kein Anspruch darauf zustehe, daß der Beklagte ihm zur behördlichen Genehmigung des Kaufvertrags verhelfe. Eine andere Beurteilung könnte — so führt das Berufungsgericht weiter aus — nur dann in Frage kommen, wenn dem Beklagten Arglist vorzuwerfen wäre. In dieser Hinsicht habe jedoch der Kläger keine hinreichenden tatsächlichen Behauptungen aufgestellt.

Die Revision erachtet nicht das Bestehen eines Anspruchs auf Mithilfe beim Nachsuchen der behördlichen Genehmigung für ausschlaggebend, sondern allein die Frage, ob der mündliche Kaufvertrag, dessen Nichtigkeit heilbar und der deshalb nur schwebend unwirksam sei, ein Rechtsverhältnis im Sinne von § 256 BPD. darstelle.

Dem Berufungsgericht ist im Ergebnis beizutreten.

Es kann dahinstehen, ob das Klagebegehren auf eine rein tatsächliche Feststellung gerichtet und schon aus diesem Grunde unzulässig ist. Auch braucht nicht erörtert zu werden, ob ein Rechtsverhältnis nach § 256 BPD. dann vorliegt, wenn, wie hier, die festzustellenden Vertragsbeziehungen der Rechtswirksamkeit ermangeln und nur die Möglichkeit besteht, daß sie auf dem Weg über die Heilung der Formwidrigkeit gemäß § 313 Satz 2 BGB. im Verein mit der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz dereinst wirksam werden. Ebenso wenig bedarf es einer Entscheidung darüber, ob § 256 BPD. unter allen Umständen erfordert, daß das festzustellende Rechtsverhältnis zwischen den Parteien streitig ist, oder ob sich nicht auch im Falle seiner Unstreitigkeit ein rechtliches Interesse an der Feststellung denken läßt.

Ausschlaggebend ist vielmehr zuungunsten des Klägers der Umstand, daß es hier nicht allein an einer schuldrechtlichen Bindung des Beklagten fehlt, sondern auch an einem verfahrenrechtlichen Anspruch des Klägers auf den Rechtsschutz durch Feststellung. Schon früher hat der erkennende Senat die Rechtsschutzwürdigkeit der Interessen einer an einem Schwarzkauf beteiligten Partei — abgesehen vom Falle der Arglist — verneint (RGZ. Bd. 115 S. 42, LZ. 1926 Sp. 696 Nr. 6). Mag auch im allgemeinen das Vorhandensein einer schuldrechtlichen Verpflichtung der Gegenseite für die Zulässigkeit der Feststellungsfrage unerheblich sein, so muß doch in jedem Falle nachgeprüft werden, ob das rechtliche

Interesse des Klägers an der begehrten Feststellung schützwürdig ist. Für die Beantwortung dieser Frage wird es aber bedeutsam, daß durch die Klage nichts zwischen den Parteien Streitiges festgestellt, sondern nur der Beklagte gezwungen werden soll, beim Einholen der behördlichen Genehmigung mitzuwirken, wozu er nicht verpflichtet ist. Auch die für das Verfahren vor der Verwaltungsbehörde bestehenden Vorschriften rechtfertigen den Klagenanspruch nicht. Als Grundlage für das Genehmigungsverfahren ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 GVerkG. die schriftliche Versicherung der Vertragsteile erforderlich, daß der zwischen ihnen geschlossene Vertrag richtig und vollständig mitgeteilt sei und daß insbesondere der Vertragsinhalt mit den tatsächlich getroffenen Vereinbarungen übereinstimme und keine weiteren Nebenabreden getroffen worden seien. Zwar ist die Verwaltungsbehörde bei Anwendung dieser Vorschrift nicht an den Formzwang des § 313 Satz 1 BGB. gebunden; sie befindet vielmehr nach ihrem vom Gericht nicht nachzuprüfenden Ermessen darüber, welche Anforderungen sie an einen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu beurteilenden Antrag stellen will. Andererseits gibt aber § 6 GVerkG. dem Gericht doch allen Anlaß, zu untersuchen, ob ein durch die bestehenden Normen gerechtfertigtes Interesse dafür vorliegt, daß dem Käufer das Anrufen der Gerichtsbehörden lediglich deswegen gestattet werde, weil er eines der Verwaltungsbehörde vorzulegenden Beweismittels bedarf, für dessen Erzwingung keine rechtliche Grundlage vorhanden ist. Ein derartiges Interesse muß verneint werden. Deswegen greift auch im gegebenen Falle zur Stützung des Vorgehens nach § 256 ZPO. nicht die sonst feststehende reichsgerichtliche Rechtsprechung ein, wonach ein rechtliches Interesse dann als vorhanden anzunehmen ist, wenn zu erwarten steht, daß durch die richterliche Feststellung eine gesicherte Grundlage für die Anerkennung des vor anderen Behörden zu verfolgenden Anspruchs geschaffen wird (RGZ. Bd. 92 S. 8, Bd. 106 S. 49; Warnspr. 1915 Nr. 184). In der Entscheidung des erkennenden Senats vom 10. Februar 1926 (RZ. 1926 S. 1427) ist auf die Feststellungsklage als Ersatzmittel für die nicht erzwingbare eidesstattliche Versicherung (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 Schlusssatz des GVerkG.) ausdrücklich hingewiesen worden. Der Unterschied zwischen dem hier zu entscheidenden und jenem Fall besteht aber gerade darin, daß dort ein rechtsgültig zu-

stande gefonnener Kaufvertrag zu unterstellen und aus ihm die Pflicht zur Auskunft und zur Mitwirkung beim Genehmigungsverfahren abzuleiten war, während es sich hier unstreitig um einen Schwarzkauf handelt, aus dem keine bürgerlichrechtlichen Verpflichtungen entstanden sind.