

26. Unterliegt der Formvorschrift des § 313 BGB. ein Vergleich, durch den sich der Schwarzverkäufer nach der Auflassung und der Eintragung des Käufers im Grundbuch verpflichtet, das Grundstück dem Käufer zu belassen und zur Erteilung der nach dem preussischen Grundstücksverkehrs-Gesetz erforderlichen behördlichen Genehmigung mitzuwirken?

BGB. § 313. Preuß. GrVerkG. §§ 1, 6.

V. Zivilsenat. Urt. v. 4. Februar 1928 i. S. W. (Kl.) w. M. (Bekl.). V 343/27.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin hat durch notariellen Vertrag vom 26. Januar 1923 dem Beklagten ein Grundstück verkauft und es ihm am 1. Februar 1923 aufgelassen. Als Kaufpreis ist im Vertrag der Betrag von 500000 M angegeben. Unstreitig war aber der wirklich vereinbarte und gezahlte Preis höher. Der Beklagte ist am 3. April 1923 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Die Klägerin bewirkte auf Grund der Behauptung, es liege Schwarzkauf vor, die Eintragung eines Widerspruchs, worauf der Beklagte in einem Vorprozeß gegen sie auf Feststellung klagte, daß der Kaufvertrag wirksam sei; die Behauptung der unrichtigen Angabe des Kaufpreises wurde von ihm bestritten. Nachdem der damalige Kläger die Leistung eines ihm hierüber zugesprochenen Eides verweigert hatte und mit seiner Klage abgewiesen worden war, traten

die beiderseitigen Prozeßbevollmächtigten zu einer Zeit, als das landgerichtliche Urteil im Vorprozeß noch nicht rechtskräftig war, in Vergleichsverhandlungen ein. Am 15. April 1926 machte der Anwalt der jetzigen Klägerin folgenden Vergleichsvorschlag: „... entweder Ihr Mandant gibt das Grundstück zurück und erhält eine Hypothek von 5000 M zu 5% verzinslich auf 10 Jahre fest eingetragen . . . oder Herr M. behält das Grundstück und läßt für die Eheleute W. eine Hypothek von 5000 M zu 5% verzinslich auf 10 Jahre fest eintragen.“ Darauf antwortete der Anwalt des jetzigen Beklagten am 23. April: „... Herr M. nimmt den Vergleichsvorschlag an, nach welchem er das Grundstück behält und für die Eheleute W. eine Hypothek von 5000 RM zu 5% verzinslich auf 10 Jahre fest eintragen läßt. Wir werden Herrn M. zur Aufnahme der erforderlichen Urkunde zu uns ins Büro bestellen.“ Nachträglich wurden die Parteien über den Beginn der Verzinsung uneinig. Der Anwalt der jetzigen Klägerin vertrat den Standpunkt, der Vergleich sei wegen Fehlens der notariellen Beurkundung noch nicht geschlossen.

Die Klägerin begehrt im gegenwärtigen Prozeß, indem sie sich auf die Behauptung des Schwarzkaufs stützt, Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß sie wieder als Eigentümerin eingetragen werde. Der Beklagte wendet ein, die Klägerin habe durch den nach seiner Meinung fest abgeschlossenen Vergleich auf den Berichtigungsanspruch verzichtet. Des weiteren meint er, die Berufung der Klägerin auf die Falschbeurkundung sei arglistig; hilfsweise macht er ein Zurückbehaltungsrecht geltend. Das Kammergericht hat die Berufung der Klägerin gegen das klageabweisende landgerichtliche Urteil zurückgewiesen, weil der Vergleich für sie bindend sei. Die Revision der Klägerin blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen:

... Die Revision beanstandet die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Vergleich durch den Briefwechsel vom 15. und 23. April 1926 gültig geschlossen sei, als rechtsirrig, weil der Vergleich dahin ausgelegt werden müsse, daß die Klägerin zur Übertragung des Eigentums an dem Grundstück auf den Beklagten habe verpflichtet werden sollen, und weil hierzu die Beobachtung der gerichtlichen oder notariellen Form nötig gewesen sei (§ 313 BGB.).

Diese Klage ist nicht begründet. Die Rechtslage bis zu dem Briefwechsel war die, daß eine schuldrechtliche Bindung der Klägerin nicht bestand. Sie hatte zwar aufgelassen, aber dadurch war nur eine, möglicherweise kondizierbare, dingliche Bindung gegeben. Eine Treupflicht der Klägerin in Bezug auf den Verkauf, wie sie sich aus einem formgültigen Vertrag ergibt, eine Verpflichtung zur Mitwirkung bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigung, lag nicht vor. Die Klägerin war trotz der Eintragung des Beklagten nach wie vor Eigentümerin und auch nicht verpflichtet, den Übergang des Eigentums auf den Beklagten herzustellen oder dazu mitzuwirken. Aber sie hatte die Auflassung vollzogen. Diese war zwar wegen Fehlens der behördlichen Genehmigung noch rechtsunwirksam; sie konnte jedoch gültig werden und kann das jetzt noch, wenn die nach dem Grundstücksverkehrs-Gesetz erforderliche behördliche Genehmigung erteilt wird. Auch jetzt ist, um den Beklagten zum wirklichen Eigentümer zu machen, nicht etwa eine neue Auflassung oder Eintragung nötig, sondern nur die Erteilung der Genehmigung nach § 1 GrVerkG. Im regelmäßigen Verlauf ist allerdings die Mitwirkung der Klägerin erforderlich, um diese Genehmigung zu erreichen (§ 6 Nr. 2 GrVerkG.). Den erwähnten Briefwechsel würdigt das Berufungsgericht dahin, daß nach der darin zutage getretenen Absicht der beiderseitigen Prozeßbevollmächtigten der Abschluß des Vergleichs durch die beiden Briefe habe vollendet sein sollen, daß eine Absicht, den Vergleich noch notariell beurkunden zu lassen, nicht ersichtlich sei, daß vielmehr die noch aufzunehmende Urkunde nur die Bewilligung der Hypothek hätte enthalten sollen. Der Vorderrichter nimmt als Inhalt des Vergleichs an, daß die Klägerin auf ihren Anspruch auf Rückgabe des Grundstücks und auf ihren Widerspruch gegen die Eintragung des Beklagten verzichtet und der Käufer die Möglichkeit habe erlangen wollen, die nachträgliche Genehmigung der noch nicht zur vollen Wirksamkeit gelangten Veräußerungsakte herbeizuführen, ohne dabei den Widerspruch der Verkäuferin befürchten zu müssen, daß aber nicht darin enthalten sei die Verpflichtung zur Übertragung des Grundstücks — genauer zur Vollendung oder zur Wiederholung der bereits erklärten Übertragung — durch die Verkäuferin. Gerade deshalb hält das Berufungsgericht die Formvorschrift des § 313 BGB. nicht für anwendbar.

Ein Rechtsirrtum ist weder in dieser Auslegung noch in der Nichtanwendung des § 313 BGB. zu finden. Eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an dem Grundstück brauchte die Klägerin nicht mehr zu übernehmen, weil das von ihr aus zur Übertragung Wesentliche, die Auflassung, schon geschehen war. Daß der Beklagte die Möglichkeit haben wollte, durch Nachholung der behördlichen Genehmigung wirklicher Eigentümer zu werden, nimmt auch das Berufungsgericht an. Um das Genehmigungsverfahren auf dem regelmäßigen Wege in Gang zu setzen, war auf Seiten der Klägerin erforderlich, daß sie zum Antrag des Beklagten durch Abgabe einer Erklärung über den wirklichen Vertragsinhalt mitwirkte. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts ist ein außergerichtlicher Vergleich dann formbedürftig, wenn in ihm die Verpflichtung des Verkäufers zur Verschaffung des Eigentums ursprünglich oder von neuem übernommen wird (RGZ. Bd. 94 S. 152, Bd. 109 S. 26). Die Übernahme einer solchen Verpflichtung liegt aber nicht vor, wenn der Verkäufer, der aufgelassen hat und dessen Vertragsgegner als Eigentümer eingetragen ist, sich verpflichtet, zur Erlangung der nach dem Grundstücksverkehrs-Gesetz nötigen behördlichen Genehmigung mitzuwirken. Es wird dabei keine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums übernommen, sondern nur die mindere schuldrechtliche Verpflichtung zur Mitwirkung bei der Erteilung der Genehmigung. Auf die Übernahme einer solchen Mitwirkungspflicht und einer Treupflicht, wie sie sonst aus einem formgültigen Vertrage folgt, ist die Formvorschrift des § 313 BGB. nicht anzuwenden. Es fehlt hier der gesetzgeberische Grund, der zu dieser Formvorschrift geführt hat: die Notwendigkeit, den Verkäufer vor Übereilung zu schützen. Das bisher Geschehene stellt nicht etwa ein nichtiges Geschäft vor, sondern ein schwebend unwirksames, das zu seiner Vollendung nur noch der behördlichen Genehmigung bedarf. Die von der Klägerin schuldrechtlich gültig übernommene Treupflicht steht der Klage auf Berichtigung des Grundbuchs jedenfalls solange entgegen, als die Behörde über die Genehmigung noch nicht entschieden hat (RGZ. Bd. 115 S. 44). . .