

30. Ist dem Erfordernis der behördlichen Genehmigung nach dem preuß. Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 genügt, wenn beim Vorliegen einer Kette von Veräußerungsgeschäften das letzte Geschäft genehmigt worden ist? *BGB.* §§ 117, 185, 313, 812, 873, 894, 925, 985. *Preuß. Gesetze über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 §§ 1, 7, 15 und vom 20. Juli 1925.*

V. Zivilsenat. Urt. v. 28. Mai 1930 i. S. L. (Bekl.) w. M. (M.).
V 282/29.

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

Der Kläger war Eigentümer eines Hausgrundstücks in Berlin. Durch notariellen Vertrag vom 10. September 1922 verkaufte er es an B. Der Kaufpreis war auf 360 000 M. vereinbart, aber nur mit 300 000 M. beurkundet. Die Auflassung wurde am 19. Oktober 1922 erklärt. Ohne daß er sich als Eigentümer eintragen ließ, verkaufte B. am 7. Dezember 1922 das Grundstück weiter an M.; die Auflassung erfolgte gleichzeitig. Auch M. ließ sich nicht als Eigentümer eintragen, sondern verkaufte am 18. April 1923 das Haus an den Beklagten und ließ es ihm zugleich auf. Der Vertrag vom 18. April 1923 wurde gemäß § 7 Abs. 4 pr. GrVerkG. vom 10. Februar 1923 stillschweigend behördlich genehmigt. Der Beklagte wurde auf Grund der Auflassungen vom 19. Oktober 1922, 7. Dezember 1922 und 18. April 1923 am 9. Juli 1923 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Der Kläger ist der Ansicht, daß der Beklagte nicht Eigentümer des Grundstücks geworden sei, daß dieses vielmehr noch ihm gehöre, und klagt auf Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs und auf Herausgabe des Grundstücks. Das Landgericht wies die Klage ab, das Kammergericht gab ihr statt. Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

(Es wird zunächst eine auf § 551 Nr. 7 ZPO. gestützte Rüge der Revision zurückgewiesen und dargelegt, daß die behördliche Genehmigung zu dem Vertrage vom 18. April 1923 nicht die früheren Verträge und Auflassungen umfaßt hat, daß vielmehr nur das Geschäft vom 18. April 1923 genehmigt worden ist. Sodann wird fortgefahren:)

Das Berufungsgericht stützt seine Ansicht, daß der Kläger noch Eigentümer des Grundstücks sei, auf folgende Erwägungen: Der Erwerb des Beklagten habe nicht allein auf der Auflassung vom 18. April 1923, sondern auch auf den beiden früheren Auflassungen, insbesondere der des Klägers an B. vom 19. Oktober 1922 beruht. Der in dieser Auflassung erwähnte beurkundete Vertrag vom 10. September 1922 sei wegen Scheines (§ 117 BGB.), der ihr in Wahrheit zugrunde liegende mündliche Vertrag wegen Formmangels (§ 313 BGB.) nichtig gewesen. Bis zum 1. Januar 1923 sei es zu keiner Heilung des Formmangels durch Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch gekommen. Nach § 15 Satz 2 GrVerkG. habe daher das Veräußerungsgeschäft des Klägers mit B. der behördlichen Genehmigung bedurft. Diese Genehmigung fehle. Sie sei nach dem Wortlaut und dem Zweck des Gesetzes für den Eigentumserwerb des Beklagten auch dann unentbehrlich, wenn man in der Auflassung des Klägers an B. zugleich die Zustimmung des Klägers zu beliebiger Weiterveräußerung des Grundstücks durch B. ohne dessen vorangehende Eintragung als Eigentümer finden wolle.

Bergeblich sucht die Revision einen Rechtsirrtum in diesen Ausführungen. Wird die Rechtslage zunächst ohne Berücksichtigung der Weiterveräußerungsgeschäfte zwischen B. und M. und zwischen M. und dem Beklagten lediglich auf Grund des Veräußerungsgeschäfts zwischen dem Kläger und B. geprüft, so ergibt sich folgendes: B. konnte nach dem Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes (17. Februar 1923) auf Grund der Auflassung vom 19. Oktober 1922 nicht mehr rechtswirksam als Eigentümer eingetragen werden, wenn nicht zuvor entweder der zwischen ihm und dem Kläger mündlich geschlossene Kaufvertrag zum wahren Preise von 360000 M. oder die Auflassung vom 19. Oktober 1922 als solche behördlich genehmigt war. Das ergibt sich aus § 15 Satz 2 GrVerkG., an dessen Rechtsgültigkeit und rückwirkender Kraft das Reichsgericht seit der Ent-

scheidung des erkennenden Senats in RGZ. Bd. 108 S. 356 in ständiger Rechtsprechung festhält. Zwischen dem Kläger und B. fehlte bis zum 1. Januar 1923 ein gültiger Kaufvertrag. Der beurkundete Vertrag vom 10. September 1922 war als Scheingeschäft nichtig (§ 117 BGB.). Der in Wirklichkeit vereinbarte Vertrag entbehrte der Form des § 313 Satz 1 BGB. Dieser Formmangel hätte freilich nach § 313 Satz 2 BGB. durch eine gültige Auflassung und Eintragung des B. geheilt werden können. Dazu ist es aber nicht gekommen. Mangels der behördlichen Genehmigung nach § 1 Abs. 1 Satz 3, § 15 Satz 2 GrVerkG. war die am 19. Oktober 1922 erklärte Auflassung seit dem 17. Februar 1923 als unwirksam zu behandeln und deshalb ungeeignet, den Formmangel des ihr zugrunde liegenden Vertrags zu heilen (RGZ. Bd. 111 S. 244, Bd. 115 S. 40); eine Eintragung des B. als Eigentümer hat überhaupt nicht stattgefunden. Am 17. Februar 1923 war die Rechtslage also die: das schuldrechtliche Kaufgeschäft zwischen dem Kläger und B. war nichtig; die Auflassung zwischen ihnen war unwirksam; wäre B. auf dieser Grundlage als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden, so hätte der Kläger gegen ihn den Berichtigungsanspruch des § 894 BGB. und den Herausgabeanspruch des § 985 BGB. gehabt (RGZ. Bd. 115 S. 35, Bd. 117 S. 367). Die Gesetzesnovelle vom 20. Juli 1925 hätte diesen Rechtszustand nicht geändert (RGZ. Bd. 114 S. 234).

Es fragt sich weiter, ob die Ansprüche, die der Kläger gegen B. gehabt hätte, wenn dieser sich nach dem 16. Februar 1923 als Grundstückseigentümer hätte eintragen lassen, nunmehr auch gegen den Beklagten gerichtet werden können, oder ob sie durch die Weiterveräußerungen gegenstandslos geworden sind, insbesondere nachdem der Beklagte auf Grund seines behördlich genehmigten Erwerbsgeschäfts mit M. als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden ist. Der 1. Zivilsenat des Kammergerichts hat in einem Beschluß vom 22. Oktober 1925 (JMch. 1926 Bd. 2 Sp. 119 Nr. 169) die Frage in letzterem Sinne entschieden. Auch das Berufungsgericht — der 14. Zivilsenat des Kammergerichts — hat in einem früheren Urteil vom 11. Mai 1926 (auszugsweise abgedruckt bei Mch Grundstückskauf 2. Aufl. S. 113 Nr. 52) diesen Standpunkt geteilt. Ihm ist zunächst D. Cohn (JMch. 1927 Bd. 3 Sp. 339 flg.) und nunmehr das angefochtene Urteil mit Recht entgegengetreten.

Die Begründung der abgelehnten Ansicht durch den 1. Zivilsenat des Kammergerichts knüpft an die allseits gebilligte Auffassung an, daß regelmäßig in einer Auflassung zugleich die Einwilligung des Veräußerers zu weiteren Verfügungen des Erwerbers liege und daß deshalb, wenn der Erwerber, ohne sich eintragen zu lassen, das Grundstück an einen Dritten weiter veräußere, dieser Dritte unmittelbar als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden dürfe (RGZ. Bd. 54 S. 368; JW. 1929 S. 742 Nr. 14; RGZ. Bd. 47 S. 158 und Bd. 53 S. 144; JW. Bd. 4 S. 311; Komm. z. BGB. von RMN. 6. Aufl. Anm. 5 zu § 925, Bd. 3 S. 236; Güthe-Triebeel Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 1 S. 551). Sofern nicht im Einzelfalle besondere Umstände für das Gegenteil sprechen, wird in der ersten Auflassung die im § 185 Abs. 1 BGB. vorgesehene, nach § 873 Abs. 2 BGB. unwiderruflich bindende Einwilligungserklärung des ursprünglichen Eigentümers dazu gefunden, daß der Erwerber als Nichteigentümer dem Dritten Eigentum übertrage. Auf dieser Grundlage folgert nun der 1. Zivilsenat des Kammergerichts weiter, daß dann, wenn mehrere dem Grundstücksverkehrsgesetz unterliegende Auflassungen sich aneinanderreihen, aber nur der letzte Erwerber ins Grundbuch eingetragen wird, auch nur die letzte Auflassung der behördlichen Genehmigung bedürfe. Denn die früheren Einigungen, so meint er, würden nicht mehr als Auflassungen im eigentlichen Sinne, sondern nur noch als Einwilligungserklärungen nach § 185 Abs. 1 BGB. „verwertet“. Als solche seien sie aber keine Rechtsgeschäfte, welche die Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstande haben, und deshalb seien sie nicht genehmigungspflichtig. Auch der Zweck des Gesetzes spreche für diese Auslegung.

Mit Recht steht das Verfassungsgericht auf einem anderen Standpunkt. Die Auslegung des 1. Zivilsenats des Kammergerichts entspricht weder der Fassung noch dem Zweck des Gesetzes.

Zwar hat auch das Reichsgericht (RGZ. Bd. 118 S. 113) anerkannt, daß bloße Zustimmungserklärungen aus § 185 Abs. 1 BGB. zu einem rechtswirksam geschlossenen und behördlich genehmigten Veräußerungsgeschäft keiner besonderen Genehmigung bedürfen (ebenso Hagerberg-Friedländer Grundstücksverkehrsgesetz S. 26). Dabei ist indessen nur an solche Rechtsgeschäfte gedacht, die lediglich ergänzend und vervollständigend zu einem in sich einheitlichen

Veräußerungsgeschäft hinzutreten, nicht aber an solche Erklärungen, die rechtlich und wirtschaftlich schon für sich allein selbständige Veräußerungsgeschäfte darstellen. Liegt nun eine Kette von Kaufverträgen und Auflassungen vor, so sind im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes ebensoviele selbständige Veräußerungsgeschäfte gegeben, als die Kette Glieder hat. Das entspricht der natürlichen wirtschaftlichen Betrachtung, der weiten Fassung des § 1 Abs. 1 Satz 1, 3 des Gesetzes und vor allem auch dem Gesetzeszweck. Der Gesetzgeber wollte in den Zeiten des fortgeschrittenen Währungsverfalls verhindern, daß das Eigentum am Grund und Boden in ungeeignete Hände gerate, und wollte jede Umgehungsmöglichkeit, die den zu verhindernden Erfolg dennoch herbeiführen konnte, tunlichst ausschließen (RGZ. Bd. 121 S. 366). Der Genehmigungszwang sollte insbesondere den Behörden die Handhabe dazu bieten, jedes Veräußerungsgeschäft daraufhin zu prüfen, ob es den ursprünglichen Eigentümer unbillig drücke und ob es der Grundstückspekulation diene (§ 4 Nr. 3, 4). Diesem Zweck genügt im Falle einer Kette von Veräußerungsgeschäften nur eine Auslegung des Gesetzes, die es der Behörde ermöglicht, gerade das erste Glied der Kette zu prüfen und ihm, wenn gewichtige Allgemeininteressen seiner Anerkennung entgegenstehen, die Genehmigung zu verweigern und damit die ganze Kette zu zerreißen. Die Umdeutung einer Auflassung in eine Einwilligungserklärung nach § 185 Abs. 1 BGB. ist eine juristische Konstruktion, die unnötige Zwischeneintragungen in das Grundbuch vermeiden und damit der Erleichterung des formalen Grundbuchverkehrs dienen soll und darf. Sie kann aber nicht dazu führen, über diesen rein formalen Zweck hinaus die Abwicklung von Grundstücksveräußerungsgeschäften zu fördern durch Ausschaltung eines materiellen Erfordernisses für den Eigentumsübergang, insbesondere des im öffentlichen Interesse aufgestellten Genehmigungszwangs. Würde der Behörde nur das letzte Glied der Kette von Kaufverträgen und Auflassungen zur Genehmigung zu unterbreiten sein, so könnte sie die ihr vom Gesetzgeber übertragene Aufgabe nicht sachgemäß erfüllen. Eine Gesetzesauslegung, die es im Ergebnis dem Belieben der Beteiligten oder dem Zufall überläßt, ob ein Veräußerungsgeschäft genehmigungspflichtig ist — je nachdem, ob die einzelnen Glieder der Kette zu Eintragungen der Zwischenerwerber führen oder nicht —, nimmt dem Gesetz in einer seinem Wortlaut und

Sinn widersprechenden Weise die erstrebte praktische Wirkung. Hiernach bedurfte trotz der Weiterveräußerungen durch B. und M. auch die Auflassung des Klägers an B. noch der behördlichen Genehmigung. Ohne diese ist die Auflassung unwirksam; sie enthält deshalb auch keine rechtsgültige Einwilligung des Klägers in das Geschäft zwischen M. und dem Beklagten. Dieser hat also ohne rechtlich wirksame Zustimmung des Klägers dessen Grundstück vom Miteigentümer M. erworben und kann sich weder auf § 185 noch auf § 892 BGB. berufen, um einen rechtsbeständigen Eigentumserwerb für sich zu begründen. Die Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB., die zunächst zu seinen Gunsten spricht, ist durch den Sachverhalt widerlegt. Der Berichtigungsanspruch und der Herausgabeanspruch des Klägers gegen den Beklagten sind nach den §§ 894, 985 BGB. begründet. Der Kläger braucht auch, um die Ansprüche geltend zu machen, nicht erst seine auf Grund eines nichtigen Kaufvertrags abgegebene, ohnehin unwirksame Auflassungserklärung zurückzufordern. Die Ausführungen der Revision, die sich mit den §§ 812 fgg. BGB. beschäftigen, würden nur dann rechtserheblich sein, wenn eine wirksame Auflassung vorläge. Da dies nicht der Fall ist, braucht auf sie nicht eingegangen zu werden. . . .