

57. Wie gestaltet sich der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung, wenn zwei als verkauft übergebene Grundstücke, von denen nur das eine Gegenstand eines formungültigen Kaufvertrags gewesen und auf den Namen des Käufers umgeschrieben worden ist, von diesem mit zusammenhängenden Fabrikgebäuden bebaut werden?

BGB. §§ 313, 818 Abs. 2, § 915 Abs. 1.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 21. September 1931 i. S. R. GmbH. (Befl.)
w. R. (Rl.). VI 51/31.

- I. Landgericht Ravensburg.
II. Oberlandesgericht Stuttgart.

Durch notariellen Vertrag vom 18. Februar 1920 verkaufte der Kläger sein in R. gelegenes Grundstück Nr. 1181 (64 a 34 qm) an die Beklagte zum Preise von 65000 M. Zugleich erfolgte die Auflassung, später auch die Eintragung. In Wirklichkeit betrug der schon im September 1919 vereinbarte Kaufpreis 20 M. je Quadratmeter, also 128680 M. Dieser Betrag wurde am 20. Juli 1922 gezahlt. Unrichtig ist der notarielle Vertrag ferner nach folgender Richtung: Die Parteien wollten den gesamten Grundbesitz des Klägers südlich der M. er Straße in R. zum Gegenstand des Vertrags machen. Irrtümlich wurde eine Parzelle Nr. 21, die eine besondere Bezeichnung führt, in den notariellen Vertrag nicht aufgenommen. Deshalb unterblieb auch insoweit die Auflassung an die Beklagte und ihre Eintragung. Die Beklagte, eine schweizerische Gründung, hat inzwischen beide Grundstücke mit einer Fabrik bebaut und darin wertvolle Stidereimaschinen aufgestellt.

Der Kläger verlangte im ersten Rechtszug zunächst Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags, in zweiter Reihe Rückübertragung des Eigentums am Grundstück Nr. 1181 gegen Zahlung eines vom Gericht zu bestimmenden Betrags, in dritter Reihe Zahlung von 30000 RM. Die Beklagte fordert im Wege der Widerklage Zustimmung des Klägers zur Berichtigung des Grundbuchs in bezug auf die noch nicht an sie aufgelassene Parzelle gegen Zahlung von 133,90 RM.

Das Landgericht wies die Widerklage ab und verurteilte die Beklagte zur Zahlung von 30000 RM. nebst Zinsen. Das Berufungsgericht wies die Berufung der Beklagten zurück und verurteilte sie auf die Anschlußberufung des Klägers zur Zahlung weiterer 8576,50 RM. mit Zinsen. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der notarielle Kaufvertrag vom 18. Februar 1920 nichtig sei, weil der Kaufpreis darin nicht richtig angegeben sei, und daß durch die Auflassung und Eintragung des im Vertrage bezeichneten Kaufgegenstandes der Mangel der Form nicht geheilt worden sei, weil sich die Willenseinigung der Parteien auch auf ein weiteres nicht aufgelassenes Grundstück erstreckte und weil sich deshalb der Gegenstand der Auflassung und Eintragung und die Willenseinigung nicht deckten. Die Revision stellt das zur Nachprüfung. Ein Rechtsirrtum ist jedoch in diesen Ausführungen nicht enthalten. Der in der Urkunde angegebene Betrag entsprach nicht dem Willen der Parteien; dieser Mangel konnte nur durch Auflassung und Eintragung des gesamten von ihrer Willenseinigung umfaßten Kaufgegenstandes nach § 313 Satz 2 BGB. geheilt werden. Es kommt nicht darauf an, daß die Parteien über den Kaufpreis insofern einig waren, als 20 M. je Quadratmeter gezahlt werden sollten, und daß nach der Darstellung beider Parteien ein entsprechend höherer Preis zu zahlen gewesen wäre, wenn sie gewußt hätten, daß in der der Berechnung zugrunde gelegten Fläche die Parzelle 21 nicht enthalten war. Da sich die Eintragung nicht darauf erstreckte, die Parteien aber nach der Feststellung des Berufungsgerichts den Kaufvertrag nicht ohne dieses Grundstück abgeschlossen hätten (§ 139 BGB.), konnte der Mangel durch Auflassung und Eintragung nur des anderen Grundstücks nicht geheilt werden.

Die Rechtsbeziehungen der Parteien sind deshalb nach den Grundbüchern der ungerechtfertigten Bereicherung zu beurteilen. Der Berufungsrichter wendet ohne Rechtsirrtum den § 818 Abs. 2 BGB. an, wonach der Empfänger den Wert zu ersetzen hat, wenn er zur Herausgabe außerstande ist. Er stellt fest, daß die Beklagte das ihr vom Kläger aufgelassene Grundstück mit wertvollen Fabrikgebäuden bebaut hat. Nach ihrem Vortrag betragen die von ihr mit dem

erworbenen Gelände verbundenen Werte mehr als 1 000 000 RM. und sind die in die Gebäude eingefügten wertvollen Maschinen mit dem Grund und Boden so fest verbunden, daß sie nicht herausgenommen werden können; die Fundamente sollen 2 bis 4 m tief sein, um ein Vibrieren der Nadeln der Stichtmaschinen unmöglich zu machen. Das Grundstück mit dem damit verbundenen großen Fabrikunternehmen ist danach wirtschaftlich betrachtet etwas ganz anderes geworden; die Herausgabe des von der Beklagten erlangten Grundstücks ist also unmöglich (RGZ. Bd. 117 S. 113). Die von der Revision erbetene Nachprüfung läßt daher auch insoweit keinen Rechtsirrtum des Berufungsgerichts erkennen. . . . (Es folgt die Zurückweisung weiterer Revisionsrügen.)

Die Revision rügt schließlich, das Berufungsgericht habe die Behauptung der Beklagten übergangen, daß der Wert des Besitzes für sie ein geringerer sei, weil sie jetzt kein einheitliches Industriebauwerk besitze, sondern ein solches, bei dem ein wesentlicher Teil von Gebäuden auf fremdem Eigentum stehe. Die Beklagte hatte im zweiten Rechtszuge aus dem Umstand, daß die Gebäude teilweise auf der Parzelle 21 errichtet worden sind, nur nach der Richtung eine rechtliche Folgerung gezogen, daß der Kläger jederzeit die Herausgabe der Parzelle verlangen könne. Unter diesem Gesichtspunkt konnte der Behauptung rechtliche Bedeutung zukommen. Damit hat sich aber das Berufungsgericht befaßt. Die Rechtslage ist folgende: die Beklagte hat sich im Rechtsstreit auf den Standpunkt gestellt, daß sie die Übertragung des Eigentums an der Parzelle 21 verlangen könne, weil auch über diese Fläche ein rechtswirksamer Kaufvertrag geschlossen worden sei, und sie hat deshalb mit der Widerklage insoweit Zustimmung des Klägers zur „Berichtigung“ des Grundbuchs verlangt. Dieser Anspruch wurde mit Recht abgewiesen, weil kein rechtswirksamer Vertrag geschlossen worden ist. Eine andere Entscheidung, insbesondere dahin, daß der Kläger nicht zum Verlangen nach Herausgabe des Grundstücks berechtigt sei, hatte die Beklagte nicht begehrt. Es mag aber immerhin folgendes bemerkt werden. Der Kläger hat die Parzelle 21 der Beklagten auf Grund eines nicht rechtswirksamen Kaufvertrags zum Zwecke der Eigentumsübertragung übergeben. Ist nun dieses Grundstück in einer Weise bebaut worden, daß die Herausgabe jetzt eine andere Leistung bedeuten würde, als die vom Kläger an die Beklagte bewirkte, so wäre auch insoweit die

Herausgabe unmöglich und die Anwendung des § 818 Abs. 2 BGB. geboten. Freilich könnte der Werterfah dann nur gegen Übertragung des Eigentums an der Parzelle auf die Beklagte verlangt werden; nur auf diesem Wege wäre ein Ausgleich der zwischen den Parteien vorgekommenen Vermögensverschiebung rechtlich möglich. Es handelt sich dabei um einen ähnlichen Rechtsgedanken wie in § 915 Abs. 1 BGB.; danach kann der auf Grund eines Überbaues Rentenberechtigte verlangen, daß der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teile des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Auch die Beklagte wäre berechtigt, zum Zwecke der Beseitigung der grundlosen Vermögensverschiebung die Übertragung des Eigentums an der Parzelle gegen Werterfah zu fordern. Es könnte das Bedenken entstehen, ob die einheitliche Besitzübertragung an beiden Grundstücken auf die Beklagte damit vereinbar ist, daß der Kläger nur die Vermögensverschiebung wegen des einen Grundstücks zum Gegenstande des Rechtsstreits gemacht hat. Mein dabei ist zu beachten, daß es sich um einen auf Geldzahlung gerichteten Werterfahanspruch handelt und der Kläger nicht gehindert ist, diesen nur teilweise zu verfolgen. Dadurch würde jedoch der Beklagten nicht verwehrt, auch diesem Anspruch gegenüber als Minderung ihrer Bereicherung alle Posten in Rechnung zu stellen, die sich auf den gesamten Kaufgegenstand beziehen. Die Übertragung des Eigentums an der Parzelle 21 wäre aber nur im Wege der Widerklage zu erlangen gewesen.

Einem etwaigen Verlangen des Klägers nach Herausgabe der Parzelle 21 auf Grund des § 985 BGB. würde die Einrede der allgemeinen Arglist entgegenstehen, wenn sie ebenso bebaut worden ist wie das Grundstück 1181 und wenn die Bebauung mit Wissen des Klägers und ohne seinen Widerspruch geschah, nachdem er der Beklagten beide Grundstücke zum Zwecke der Eigentumsübertragung auf Grund eines Kaufvertrags übergeben hatte. Auch § 1004 BGB. würde bei dieser Sachlage dem Kläger nicht zur Seite stehen (RGZ. Bd. 131 S. 335).