

61. Wird gemäß §. 10 des Gesetzes über den Eigentumserwerb vom 5. Mai 1872 durch die Auflassung die mangelnde Form auch solcher Geschäfte geheilt, bei welchen die Auflassung nur einen Teil der Leistung des zur Auflassung Verpflichteten darstellt?

V. Civilsenat. Ur. v. 20. November 1886 i. S. R. (Befl.) w. P. (Rl.)
Rep. V. 298/86.

- I. Landgericht Insterburg.
- II. Oberlandesgericht Königsberg.

Aus den Gründen:

... „Nach §. 10 des Eigentumserwerbgesetzes vom 5. Mai 1872 wird durch die Auflassung die mangelnde Form desjenigen Rechtsgeschäftes, in dessen Veranlassung die Auflassung erfolgt ist, geheilt. Die Auflassung bewirkt nicht nur, daß der durch Auflassung und Eintragung bewirkte Eigentumsübergang nicht aus dem Grunde angefochten werden kann, daß das Geschäft, in dessen Erfüllung die Auflassung erklärt worden, wegen Formmangels ungültig sei, sondern das ganze Geschäft mit allen seinen Abreden wird in dem Augenblicke, in welchem auf Grund desselben die Auflassung erklärt wird, formell gültig, die Auflassung ersetzt die fehlende Form. Wenn auch in den Motiven (vgl. Werner, Bd. 2 S. 17) die Notwendigkeit dieser Bestimmung namentlich durch die Rücksicht auf die Sicherung der Gegenleistung des Erwerbers begründet wird, so ist doch die Bezeichnung des Geschäftes, dessen Formmangel geheilt wird, als desjenigen, „in dessen Veranlassung die Auflassung erfolgt ist,“ so allgemein, daß dadurch nicht allein diejenigen Geschäfte getroffen werden, bei welchen die Leistung des einen Teiles durch die Auflassung erschöpft wird, sondern daß darunter auch solche Geschäfte fallen, bei welchen die Auflassung nur einen Teil der Leistung des zur Auflassung Verpflichteten darstellt, vorausgesetzt, daß nicht noch eine andere Auflassung als Erfüllung des Vertrages aussteht. Wer also die ihm vertragsmäßig obliegende Auflassung erklärt, wird dadurch nicht allein zur Forderung der Gegenleistung berechtigt, sondern auch verpflichtet, die ihm durch den Vertrag neben der Auflassung aufgelegten Leistungen zu gewähren, sofern die Abreden darüber in den Rahmen des Gesamtveräußerungsvertrages fallen. Es würde der Tendenz des Gesetzes, nach welcher zur Aufrechterhaltung von Treu und Glauben der Veräußerungsvertrag, wie solcher verabredet und der Auflassung zu Grunde gelegt ist, vollständig zur Geltung gebracht werden soll, wenig entsprechen, sollte der Veräußerer bezüglich solcher Leistungen, welche er neben der Auflassung zu gewähren hat, sich mit Erfolg auf den Formmangel des Vertrages berufen können. Wäre das der Fall, so würde zugleich folgen, daß der Veräußerer auch die Gegenleistung nicht beanspruchen könnte, obwohl er die Auflassung geleistet hat; denn der Erwerber würde dem Anspruche auf seine Gegenleistung entgegensetzen dürfen, daß ihm vom Veräußerer die diesem obliegende Leistung noch nicht ganz gewährt sei. Und damit würde

denn auch die gegen die Auflassung und infolge derselben zu gewährende Gegenleistung, welche gerade durch den §. 10 a. a. O. gesichert und klagbar gemacht werden soll, wieder in Frage gestellt.

Der von den Vorderrichtern übereinstimmend festgestellte Inhalt der Abrede vom 22. April 1884 ergibt für den Beklagten die Verpflichtung zur Auflassung des Grundstückes N. Nr. 14, zur Zahlung von 3000 *M* und zur Überlassung gewisser Mobilien. Dieser Vertrag, welcher wegen mangelnder Schriftform ungültig war, ist infolge der vom Beklagten in Erfüllung des Vertrages erteilten Auflassung von N. Nr. 14 an die Louise B. gültig geworden. Da die Gegenleistung, welche der L. B. auferlegt worden, dem Beklagten sofort gewährt ist, so wurde der letztere verpflichtet, den Vertrag auch im übrigen durch Zahlung des Geldbetrages und Überlassung der Mobilien zu erfüllen.“