

49. Heilt die Auflassung, wenn durch dieselbe nach dem Willen der Beteiligten eine Reihe von Veräußerungsverträgen zugleich erfüllt wird, die Formmängel aller dieser Rechtsgeschäfte?

Gesetz über den Eigentumserwerb vom 5. Mai 1872 § 10.

V. Civilsenat. Ur. v. 22. April 1893 i. C. W. (Rl.) w. T.
(Wekl.) Rep. V. 9/93.

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

Der Beklagte kaufte durch den notariellen Vertrag vom 1. Oktober 1888 von den Geschwistern W. das in der Urkunde näher bezeichnete an der W.straße und dem Platze R. in B. belegene Grundstück und verkaufte davon noch in demselben Jahre die Baustellen Nr. 1—7 an den Bauunternehmer S. Für diesen wurde das Eigentum an den Parzellen im Grundbuche eingetragen, nachdem ihm die Geschwister W. unmittelbar die Auflassung erteilt hatten. Der Kläger behauptet nun, daß zwischen S. und dem Beklagten vor und bei Abschluß des schriftlichen Vertrages mündlich verabredet worden sei, daß der Beklagte, falls von S. oder seinen Rechtsnachfolgern bei Nachsicherung der Bauerlaubnis verlangt werden sollte, auf dem Vorlande des Grundstückes Gartenanlagen herzustellen oder zu unterhalten, für diese Last aufzukommen und den Käufer davon zu befreien habe. Da das Polizeipräsidium die Bauerlaubnis von Anlegung eines Vorgartens abhängig gemacht und nur dann hiervon absehen zu wollen erklärt hat, wenn das Vorland der Stadtgemeinde aufgelassen und bürgersteigartig befestigt werde, so ist der Kläger der Meinung, daß dem Beklagten die Verpflichtung erwachsen sei, seinen Abkäufer S. von dieser Verbindlichkeit zu befreien.

Von H. hat der Kläger die Baustellen Nr. 1—6 zu Eigentum erworben und laut Urkunde vom 30. Mai 1891 die jenem aus dem Vertrage wegen dieser Trennstücke zustehenden Ansprüche abgetreten erhalten. Gestützt auf diese Cession hat der Kläger beantragt: den Beklagten zu verurteilen, ihn von der Last und der Verbindlichkeit, das vor der Baufluchtlinie unbebaut liegende Terrain auf dem Grundstück W.-straße 1—6 gegen den Bürgersteig und die angrenzenden Nachbargrundstücke mit einem eisernen Gitter einzufriedigen und dauernd als Garten zu unterhalten oder das Terrain, nachdem es bürgersteigartig befestigt worden, an die Stadtgemeinde B. abzutreten, nach Wahl des Klägers zu befreien.

Der erste Richter hat dem Antrage entsprochen, der Berufungsrichter aber abändernd die Klage abgewiesen. Auf die hiergegen vom Kläger eingelegte Revision ist das Berufungsurteil aufgehoben, und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen aus folgenden

Gründen:

„Der Berufungsrichter ist der Ansicht, daß die vom Kläger behauptete mündliche Vereinbarung eine Nebenabrede enthalte, der wegen fehlender Schriftform Rechtswirksamkeit nicht beigelegt werden könne, und daß die geschehene Auflassung nicht geeignet gewesen sei, diesen Formmangel zu heilen, weil die Geschwister W., welche an H. die Auflassung erteilt haben, nicht an dem mit diesem geschlossenen Vertrage beteiligt gewesen seien. Die in dem Berichtigungsbeschlusse bezugte Behauptung des Klägers, daß die Geschwister W. nach dem Vertrage vom 1. Oktober 1888 die Verpflichtung gehabt hätten, auf Anweisung des Beklagten dritten Personen die Auflassung zu erteilen, und daß sie auf Anweisung des Beklagten entsprechend der von diesem und H. getroffenen Abrede gehandelt hätten, hat der Berufungsrichter unbeachtet gelassen.

Die Entscheidung des Berufungsrichters verstößt gegen die Vorschrift des § 10 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872. Er geht von der richtigen Ansicht aus, daß das vom Kläger behauptete Abkommen als eine mündliche Nebenabrede im Sinne des § 128 A.L.R. I. 5 aufzufassen ist, die nicht den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unterliegt, und die nur dann als rechtsgültig angesehen werden kann, wenn die hinzugetretene Auflassung den Erfordernissen

des § 10 Eig.-Erw.-Ges. entspricht. Auch darin ist dem Berufungsrichter beizutreten, daß diese Gesetzesvorschrift nicht nur auf bloß mündliche Verträge Anwendung findet, sondern auch auf unvollständige schriftliche Verträge, und daß deshalb auch die vom Kläger behauptete mündliche Nebenabrede Gültigkeit erlangt hat, wenn der Hauptvertrag durch Auflassung des darin verkauften Grundstückes erfüllt worden ist. Dagegen geht der Berufungsrichter fehl, wenn er im vorliegenden Falle die Voraussetzungen des § 10 Eig.-Erw.-Ges. vermisst.

Nach § 9 a. a. D. kann die Eintragung des Eigentumsüberganges nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes angefochten werden. Im § 10 wird dann weiter bestimmt:

Die Anfechtung ist auch auf Grund des Rechtsgeschäftes, in dessen Veranlassung die Auflassung erfolgt ist, statthaft; jedoch wird die mangelnde Form dieses Geschäftes durch die Auflassung geheilt. Diese Gesetzesvorschrift hat eine doppelte Tragweite: sie schützt in erster Reihe den Eigentumserwerb gegen jede Anfechtung, die aus der mangelhaften Form des ihr zu Grunde liegenden Rechtsgeschäftes hergeleitet werden könnte, und sichert in zweiter Reihe die Rechte der Kontrahenten, die aus dem formlosen Rechtsgeschäfte fließen, die aber sonst wegen Formmangels nicht klagbar sein würden. Voraussetzung der Vorschrift ist hiernach, daß sich der Gegenstand der Auflassung mit dem des Vertrages deckt, und die Auflassung dazu dient, den Vertrag zu erfüllen. Dies wird auch vom Berufungsrichter nicht verkannt; er faßt aber das letztere Erfordernis zu eng auf, wenn er meint, daß die bei der Auflassung thätigen Personen in allen Fällen mit den Vertragskontrahenten identisch sein müßten.

Im Verkehre mit Grundstücken ist es üblich, daß die Auflassung, sobald mehrere Kaufverträge über denselben Gegenstand hintereinander geschlossen werden, zur Ersparung von Weiterungen und Kosten mit Übereinstimmung aller Beteiligten von dem ersten Verkäufer unmittelbar an den letzten Abkäufer geschieht, und es würde den Interessen des Verkehrs und der Absicht des Gesetzes nicht entsprechen, wenn man hier aus dem Grunde, weil nicht jeder Vertrag besonders durch Auflassung vollzogen ist, die geschehene Auflassung, obwohl sie sonst allen Erfordernissen des Gesetzes und dem Willen der Beteiligten entspricht, der Anfechtung wegen Formmangels des Vertrages unter-

werfen und der ganzen Reihe der zu Grunde liegenden Verträge den Schutz des § 10 Eig.-Erw.-Ges. versagen wollte.

Im vorliegenden Falle kommen zwei Kaufverträge in Betracht: durch den ersten haben die W.'schen Erben die Grundstücke an den Beklagten, durch den zweiten hat dieser sie an den Bauunternehmer H. verkauft. Die Auflassung ist von den W.'schen Erben unmittelbar an H. erfolgt, und zwar, wenn die Behauptung des Klägers richtig ist, im Einverständnisse sämtlicher Vertragsschließenden. In dem Wesen der Auflassung liegt es, daß nur die W.'schen Erben und H. dabei thätig sein konnten; die Mitwirkung des Beklagten hätte der Grundbuchrichter, da die obligatorischen Verhältnisse der Beteiligten die Eigentumseintragung nicht beeinflussen, als unnötig zurückweisen müssen. Dies schließt aber nicht aus, daß durch den Auflassungsakt und die sich diesem anschließende Eigentumseintragung beide Kaufverträge, die über das Grundstück vom Beklagten geschlossen waren, zugleich erfüllt wurden. Bei dem ersten Vertrage bestand seine Verpflichtung darin, seinen Verkäufern, den W.'schen Erben, die gekaufte Sache abzunehmen; ein Anspruch, daß der Beklagte Eigentümer der Grundstücke würde, war jenen aus dem Vertrage nicht erwachsen; dem Beklagten blieb vielmehr unbenommen, die Befugnisse, die ihm das obligatorische Verhältnis einräumte, selbst oder durch einen Anderen auszuüben. Diesen Vertrag erfüllte er sonach dadurch, daß auf seine Anweisung die W.'schen Erben die Grundstücke an H. aufließen und so durch ihn ihres Eigentumes daran entledigt wurden. Denselben Grundsatz hat das Reichsgericht bereits im Urteile vom 17. März 1882,

vgl. Gruchot, Beitr. Bd. 27 S. 1031, ausgesprochen. — Durch den zweiten Vertrag war der Beklagte verpflichtet, seinem Abkäufer H. das Eigentum an den verkauften Parzellen zu verschaffen. Wer ihm das Eigentum übertrug, war für H. ohne Interesse, wenn es nur in Erfüllung des Vertrages ihm gewährt wurde. Der Beklagte erfüllte daher seine Verpflichtung gegen H. dadurch, daß er die W.'schen Erben anwies, das Eigentum unmittelbar auf jenen zu übertragen, und diese dem Auftrage nachkamen. — Es ergibt sich hieraus, daß der Beklagte durch die Auflassung, wenn sie, wie er behauptet, auf seine Anweisung geschehen ist, gleichzeitig beide Kaufverträge erfüllt hat. Daraus aber folgt weiter, daß

dann nicht bloß der erste, sondern auch der zweite Vertrag nach § 10 Eig.-Erw.-Ges. zu beurteilen sind, und der Beklagte Formmängel, an denen der letztere leidet, vorzuschützen nicht betugt ist.

Der Revisionsbeklagte beruft sich zur Begründung der entgegen-
gesetzten Ansicht auf die gesetzgeberischen Vorarbeiten. Ein Ausspruch
über die vorliegende Frage ist darin nicht enthalten. Wohl aber geht
daraus deutlich hervor, daß die Absicht des Gesetzgebers dahin ge-
gangen ist, jede formgerechte Auflassung, die in Erfüllung eines
Rechtsgeschäftes geschieht, gegen Anfechtung wegen Formmängel dieses
Geschäftes zu schützen und jede Kondition aus diesem Grunde aus-
zuschließen, andererseits aber auch dem Verkäufer die Gegenleistungen
zu sichern, die für ihn aus dem formlosen Geschäft entspringen. Daß
bei einer Reihe von Verträgen jeder Vertrag besonders durch Auf-
lassung erfüllt werden müßte, ist mit keinem Worte auch nur an-
gedeutet.

Vgl. Werner, Die preuß. Grundbuch- und Hypothekengesetze II. 2
S. 16. 17.

Das Urteil des IV. Civilsenates vom 30. Mai 1883,

Vgl. Gruchot, Beitr. Bd. 27 S. 1029,

auf das sich der Beklagte bezieht, steht ihm nicht zur Seite. In dem
dort entschiedenen Falle hatten die Beklagten das Rechtsgeschäft durch
einen Bevollmächtigten abgeschlossen, dieser aber hatte die Auflassung
im eigenen Namen entgegengenommen und für sich die Eigentums-
eintragung erlangt. Der Vertrag war daher durch Auflassung an
den anderen Kontrahenten nicht erfüllt, und dadurch die Anwendung
des § 10 Eig.-Erw.-Ges. ausgeschlossen. — Dasselbe gilt von dem
Urteile des V. Civilsenates vom 26. November 1867.

Vgl. Wolze, Praxis des Reichsgerichtes Bd. 5 Nr. 412.

Darin findet sich zwar der Satz ausgesprochen, daß unter dem
im § 10 Eig.-Erw.-Ges. erwähnten Rechtsgeschäfte nur das der
Auflassung zu Grunde liegende Geschäft zwischen den Parteien zu
verstehen sei, zwischen denen das Auflassungsgeschäft vorgenommen
wird, nicht aber ein Geschäft, das einer der beiden Auflassungs-
kontrahenten mit einem Dritten eingegangen ist. Aber die vorliegende
Frage zu erörtern, lag damals keine Veranlassung vor. Denn jener
Fall unterscheidet sich insofern von dem jetzigen, als der Kläger
damals das von ihm erkaufte Grundstück dem Auflassungsempfänger

nicht weiter verkauft, sondern, um der Verpflichtung gegen seinen Verkäufer ledig zu werden, zwischen diesem und dem Auflassungsempfänger einen neuen Kaufvertrag vermittelt hatte, und daß auf Grund dieses Vertrages die Auflassung erfolgt war. — Das Berufungsurteil unterliegt nach alledem der Aufhebung.“ . . .