

55. Ist, wenn zwei Miteigentümer ein gemeinschaftliches Haus verkaufen, und für den einen der Kaufvertrag nichtig ist, der Vertrag für die ideelle Hälfte des anderen Miteigentümers allein als verbindlich anzusehen?

III. Civilsenat. Urt. v. 12. Februar 1897 i. S. St. (Befl.) w. R. u. Gen. (Kl.). Rep. III. 264/96.

I. Landgericht Aarich.

II. Oberlandesgericht Celle.

Aus den Gründen:

... „Nach der Feststellung des Berufungsgerichtes ist bei Errichtung des notariell beglaubigten Kaufvertrages vom 29. Januar 1889 R. R., der eine Miteigentümer des verkauften Hauses, schreibensunkundig gewesen. Das Berufungsgericht folgert daraus ohne Rechtsirrtum, daß die in diesem Vertrage zugleich erklärte Vollmacht unwirksam, daher, da für diese der Mangel durch die Auflassung nicht habe geheilt werden können, auch diese, und mit ihr der Kaufvertrag für die ideelle Hälfte des schreibensunkundigen Miteigentümers ungültig sei, und hat deshalb den Beklagten zur Auflassung dieser ideellen Hälfte an die Mitklägerinnen unter 1 verurteilt. ...

Soweit die Klage den Anteil der Witwe R. R. betrifft, ist sie abgewiesen, und dagegen richtet sich mit gleichem Antrage sowohl die Revision dieser Mitklägerin als auch die Anschlußrevision der Mitkläger unter 1. Zur Begründung dieser Entscheidung führt das Berufungsgericht nur an, die Bemerkung in der Urkunde, daß die beiden Miteigentümer das Grundstück für einey — einheitlich bestimmten — Preis dem Beklagten verkaufen, sei dahin zu verstehen, daß jeder von ihnen seine ideelle Hälfte verkaufe und auf die Hälfte des Preises berechtigt sein solle, auch zu seinem Teile den Bevollmächtigten für die Auflassung bestelle. Allerdings habe bei Errichtung der Urkunde kein Unterzeichner daran gedacht, der Vertrag könne für den einen verbindlich sein, für den anderen nicht; daraus folge aber nicht, daß die Mitklägerin 2 die für den anderen Teil bestehende Unverbindlichkeit für sich geltend machen könne. Der Käufer hätte sich vielleicht darauf berufen können, daß das Eigentum nur einer Hälfte für ihn keinen Wert habe; er habe sich aber im Prozesse entgegengesetzt erklärt.

Die Entscheidung verstößt zwar nicht, wie schon der Wortlaut des früheren Revisionsurtheiles ergiebt, gegen den § 528 C.P.D.; aber diese Gründe sind nicht genügend, sie zu rechtfertigen. Schon nach gemeinem Rechte würden sie, trotz des ziemlich lockeren Bandes unter den Miteigentümern, nicht ausreichen, noch weniger nach den Grundsätzen des preussischen Landrechtes. Daß hier das Band ein festeres ist, zeigt sich schon darin, daß für die Benutzung der gemeinschaftlichen Sache regelmäßig der Beschluß der Mehrheit maßgebend ist. Zwar erkennt auch das Landrecht die Befugnis des einzelnen Miteigentümers an, seinen ideellen Anteil allein an Dritte zu veräußern, aber nicht in allen Fällen (§ 60 A.L.R. I. 17), und den Miteigentümern steht ein Vorkaufsrecht zu. Umfomehr ist erforderlich, daß der Wille, eventuell wenigstens einen ideellen Teil zu veräußern, erkennbar hervorgetreten sei; er folgt nicht ohne weiteres daraus, daß sämtliche Miteigentümer über das gemeinschaftliche Grundstück ungeteilt zu einem Gesamtpreise verfügen. Es ist nicht wahrscheinlich, daß sie den Vertrag auch für den Fall gewollt haben, daß er nur zum Eindringen eines neuen Miteigentümers führen würde, und mindestens ebenso unwahrscheinlich ist es, daß der Käufer die Absicht gehabt habe, eventuell nur einen ideellen Teil des Grundstücks zu erwerben, zumal er dann an der beabsichtigten Benutzung und Verwendung des Grundstücks gehindert gewesen wäre. Daß er jetzt infolge der besonderen späteren Gestaltung der Sache diesen Wunsch ausgesprochen hat, läßt auf einen gleichen früheren Vertragswillen nicht schließen. Da nun die Verhandlungen gar keinen Anhalt dafür geben, daß beim Vertragsschlusse die Parteien für den eingetretenen Fall den Verkauf der einen ideellen Hälfte gewollt haben, ist für diesen Fall der Vertrag nicht geschlossen, dieser vielmehr in vollem Umfange ungültig. Diese Beurteilung entspricht auch der Rechtsprechung des früheren preussischen Obertribunales, das einen gleichliegenden Fall ebenso entschieden hat.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 96 S. 252.

Allerdings haben die Kläger unter 1 nicht dargelegt, daß sie befugt seien, die gegen die Mitklägerin 2 ergangene Entscheidung anzugreifen, und deshalb ist ihre Anschlußrevision unbegründet; aber dieser Mitklägerin selbst kann diese Befugnis umfomehr abgesprochen werden, als es sich nicht um eine Anfechtung des Vertrages, sondern

darum handelt, daß ein Kaufvertrag über ihre ideale Hälfte nicht geschlossen ist.

Nach der hiernach gebotenen teilweisen Aufhebung des Urtheiles in der Sache selbst zu erkennen, ist unbedenklich, da es, wie das Berufungsgericht selbst anerkennt, an jedem Anhalt für eine andere Absicht der Kontrahenten fehlt.“