

10. Ist die Rückforderung einer Leistung ausgeschlossen, wenn es sich um ein aus zwei Rechtsgeschäften zusammengesetztes Rechtsgeschäft handelt und nur das eine gegen die guten Sitten verstößt?

BGB. §§ 817, 139.

II. Zivilsenat. Urf. v. 5. Dezember 1911 i. S. Dn. (Bekl.) w.
D. (Kl). Rep. II. 241/11.

I. Landgericht Grefeld.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 23. Februar 1910 verkaufte Albert D., handelnd als Generalbevollmächtigter des Klägers,

daß diesem gehörige Grundstück in Erefeld für 25 000 *M* an den Beklagten. In Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm der Beklagte eine auf dem Grundstück lastende Hypothek von 15 000 *M*; 8 000 *M* wurden als Restkaufpreis für den Kläger auf dem Grundstück hypothekarisch sichergestellt, während er den Rest von 2 000 *M* durch anderweite Verrechnung erhalten zu haben bekannte. In demselben notariellen Akte ließ der Kläger dem Beklagten das verkaufte Grundstück auf, und am 22. März 1910 wurde der Beklagte als neuer Eigentümer eingetragen, nachdem jedoch schon am 18. März 1910 der Kläger die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Rückkauflassung erwirkt hatte.

Der Kläger behauptete, der notarielle Akt vom 23. Februar 1910 sei nichtig, denn er entspreche nicht den tatsächlichen Vereinbarungen, weder in bezug auf den Kaufpreis, noch in bezug darauf, daß zwischen den Parteien in Wahrheit ein Tauschvertrag verabredet worden sei. Der Kläger habe nämlich sein Haus in Erefeld gegen die Häuser des Beklagten in Mannheim, in denen Vorderelle geführt wurden, austauschen sollen. Für diesen Teil der Vereinbarung fehle es aber an der notariellen Beurkundung. Der Kläger beantragte 1. festzustellen, daß der zwischen den Parteien am 23. Februar 1910 beurkundete Kaufvertrag über das Grundstück in Erefeld nichtig sei, 2. den Beklagten zur Auflassung dieses Grundstücks an den Kläger zu verurteilen.

Der Beklagte bestritt, daß die Vereinbarung unrichtig beurkundet worden sei. Es handle sich um einen völlig selbständigen Kaufvertrag zwischen ihm und dem Kläger. Als Käufer für seine Mannheimer Vorderelle sei überdies nicht der Kläger, sondern dessen Sohn persönlich aufgetreten. Er sei übrigens bereit, diesem die Mannheimer Häuser aufzulassen. Dieser weigere sich aber, sie entgegenzunehmen.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht verurteilte den Beklagten nach dem Klagantrage. Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht nimmt zunächst unter Berufung auf die Entsch. des RG's in Zivilf. Bd. 73 S. 274 einwandfrei an, daß die Verbindung einer Feststellungsfrage, betreffend die Nichtigkeit des obligatorischen Vertrages, mit einer Klage auf Rückkauflassung zulässig

ist. Hiergegen werden auch von der Revision keine Angriffe erhoben. Sodann erachtet es den obligatorischen Kaufvertrag um deswillen für nichtig, weil die notarielle Beurkundung vom 23. Februar 1910 nur diesen wiedergebe, der Kaufvertrag aber nur einen Teil der ganzen mündlichen Vereinbarung darstelle, die als ein einheitliches Ganzes auch den Austausch der Mannheimer Grundstücke des Beklagten an den Kläger oder dessen Sohn umfaßt habe. Die Übernahme des Erefelder Grundstücks durch den Beklagten und die der Mannheimer durch den Sohn des Klägers, habe in gegenseitiger Abhängigkeit von einander stehen, das Ganze wirtschaftlich ein Geschäft bilden sollen. Solange deshalb nur die eine Hälfte der Vereinbarung, der Verkauf des Erefelder Grundstücks, notariell beurkundet gewesen, sei die Formvorschrift des § 313 BGB. nicht gewahrt und deshalb das ganze Geschäft, auch der beurkundete Teil, nichtig. Eine Heilung der Nichtigkeit sei durch die Auflassung nur des Erefelder Grundstücks nicht erfolgt, da diese nicht auch zugleich die Mannheimer Häuser betroffen habe (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 56 S. 385). Indem das Berufungsgericht sodann noch verneint, daß die Nichtigkeit des Kaufvertrags nicht zugleich auch die Nichtigkeit der Auflassung zur Folge habe, weil der Wille der Parteien nicht dahin zum Ausdruck gekommen sei, daß die Wirksamkeit des dinglichen Geschäfts von der Gültigkeit des Kaufvertrags abhängig sein sollte, kommt es dazu, den Beklagten aus dem Gesichtspunkte der ungerechtfertigten Bereicherung nach § 812 BGB. zur Rückauslassung für verpflichtet zu halten.

Die Revision wendet zunächst ein, das Berufungsgericht verwechsle die Begriffe der Einheitlichkeit und der Abhängigkeit der Rechtsgeschäfte. Die wirtschaftliche Verbindung mehrerer Rechtsgeschäfte bedeute nicht notwendig eine rechtliche Einheit. Diese Angriffe sind nicht berechtigt. Die Vorschrift des § 139 BGB. setzt voraus, daß ein Rechtsgeschäft aus mehreren Teilen zusammengesetzt ist, und sowohl subjektive als objektive Tatsachen können die Zusammenfügung der mehreren Teile herbeiführen. Daß die mehreren Teile zusammen ein Rechtsgeschäft von einheitlichem juristischen Typus bilden müßten, ist nicht erforderlich. Es genügt auch eine wirtschaftliche Einheit, sofern die Vermögensverschiebung als ein zusammenhängender Gesamtvorgang gewollt ist und als tatsächliche und

geschichtliche Einheit aufgefaßt werden kann, mögen sich auch dessen einzelne Akte in verschiedenen rechtlichen Formen vollziehen. Für Tauschverträge, die rechtlich in zwei einzelne Kaufverträge zerlegt sind, ist dies auch schon ausdrücklich anerkannt worden (Entsch. des V. Zivilsenats vom 2. November 1907, Rep. V. 241/06). Ob diese in § 139 vorausgesetzte Abhängigkeit und Einheitlichkeit vorhanden ist, ist dann eine tatsächliche Feststellung und hier vom Berufungsgerichte unter eingehender Würdigung der ganzen Sachlage und des erhobenen Beweises ohne Rechtsirrtum bejaht worden.

Ebenso unbegründet ist der zweite Revisionsangriff, der Verletzung von § 313 Satz 2 BGB. rügt. Das Berufungsgericht befindet sich mit seiner Annahme, daß die Eintragung nur des Erfelder Grundstücks den gesamten, auch den Verkauf der Mannheimer Grundstücke mitumfassenden Vertrag nicht zu heilen vermöge, im Einklange mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts, an der festzuhalten ist.

Die dritte Rüge richtet sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Nichtigkeit des obligatorischen Kaufvertrags nicht auch eine gleichzeitig vorgenommene Auflassung, die eine Erfüllung jenes Vertrags darstellt, ergreife. Diese Auffassung des Berufungsgerichts findet eine Stütze in der Ansicht des V. Civ. Sen. des RG.'s, Entsch. Bd. 75 S. 68. Ob der dort vertretenen Rechtsauffassung überall beizutreten ist, kann dahingestellt bleiben, da die Frage, ob die Auflassung als dingliche Rechtsänderung unabhängig von dem zugrunde liegenden obligatorischen Rechtsgeschäfte gewollt ist und sonach gemäß § 139 Bestand hat, vorwiegend auf tatsächlichem Gebiete liegt. Sofern die Nichtigkeit des obligatorischen Rechtsgeschäftes nicht in Willensmängeln oder dem Vertragsinhalte ihren Grund hat, die in der Regel auch auf das dingliche Erfüllungsgeschäft hinüber wirken werden, sondern lediglich in Formmängeln, die den Willen an sich nicht beeinflussen, wird die Feststellung eines vom Kaufgeschäft unabhängigen Willens für das Erfüllungsgeschäft keinen erheblichen Bedenken unterliegen. Eine solche tatsächliche Feststellung hat hier das Berufungsgericht getroffen. Ist aber der Beklagte Eigentümer des Erfelder Grundstücks geworden, so ist auch der Bereicherungsanspruch aus § 812 BGB. an sich begründet.

Der Beklagte glaubt, diesen Bereicherungsanspruch wenigstens unter Berufung auf § 817 Satz 2 BGB. mit Erfolg bestreiten zu

können. Das Berufungsgericht hält § 817 Satz 2 und mit den Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 63 S. 354 allerdings auch § 812 BGB. für anwendbar, kommt jedoch um deswillen zur Zurückweisung des Einwands des Beklagten, weil es verneint, daß der beabsichtigte Kauf der Mannheimer Grundstücke überhaupt gegen die guten Sitten verstoßen haben würde. Hierzu genüge es nicht, daß der Erwerber auf den Grundstücken den Bordellbetrieb fortsetzen wolle, sondern er müsse auch das Bordellgeschäft selbst mit gekauft und durch einen Kaufpreis mit abgegolten haben. Daß dies geschehen sei, dafür liege kein Anhalt vor. Im Gegenteil ergebe sich, daß der in Aussicht genommene Kaufpreis lediglich dem wahren Werte der Grundstücke allein entsprochen habe. Die Revision macht hiergegen geltend, daß es darauf nicht ankommen könne, ob ein größerer oder geringerer Preis für ein Bordellgrundstück gezahlt worden sei. Das ist auch nicht entscheidend und auch nicht die Meinung des Berufungsgerichts. Diese geht vielmehr, in Anlehnung namentlich an die Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 68 S. 99, dahin, daß der Kauf eines Grundstücks seinem Gegenstande nach nicht unsittlich sei und daß er es auch nicht bloß deshalb werde, weil sich in dem Grundstücke ein Bordell befinde und darin auch weiter betrieben werden solle, sondern daß er es erst werde durch die Verbindung mit dem schon seinem Gegenstande nach unsittlichen Erwerbe eines Bordellgeschäfts. Die Höhe des Kaufpreises sei aber ein Merkmal dafür, ob dieses zugleich mitertworben worden ist oder nicht.

Es bedarf zurzeit keiner Nachprüfung dieser Rechtsauffassung, die übrigens in den Entsch. des RG.'s Bd. 63 S. 351 keineswegs in dieser Schärfe ausgesprochen worden ist, und es kann dahingestellt bleiben, ob nicht der Erwerb eines für den Bordellbetrieb eingerichteten und nach Lage und Beschaffenheit hierzu besonders geeigneten Grundstücks zum Zwecke der Fortsetzung des Bordellbetriebes nicht ebenso den Stempel der Unsittlichkeit an sich trägt, wie der Erwerb des Bordellgeschäfts selbst. Denn auch wenn dies angenommen werden müßte, so würde daraus im vorliegenden Falle noch nicht die Anwendbarkeit des § 817 Satz 2 folgen. Diese würde voraussetzen, daß die Leistung des Klägers, die hier zurückgefordert wird, als sittenwidrig anzusehen ist. Das läßt sich jedoch nicht sagen. Diese Leistung des Klägers besteht lediglich in der Übertragung des

Crefelder Grundstücks an den Beklagten zu Eigentum. Sie betrifft ein völlig einwandfreies Grundstück und erfolgte an den Beklagten zu dessen einwandfreiem Gebrauche, hatte nichts Unfittliches zum Inhalte. Von einem Verstoße gegen die guten Sitten kann also in Hinblick auf Art und Inhalt der Leistung bei der Eigentumsübertragung dieses Grundstücks keine Rede sein. Eben sowenig macht der nächste Zweck, den Kaufvertrag vom 28. Februar 1910 über dieses Grundstück zu erfüllen, diese Leistung unfittlich, da dieser Kaufvertrag selbst, an und für sich betrachtet, nichts Unfittliches zum Gegenstande hatte.

Nun bildete dieser einwandfreie Kaufvertrag über das Crefelder Grundstück nach den für richtig angenommenen Feststellungen des Berufungsgerichts allerdings eine wirtschaftliche Einheit mit dem anderen beabsichtigten Kaufvertrage über ein Bordellgrundstück, der seinerseits als unfittlich zu unterstellen ist, derart, daß der Bestand des einen Vertrags nur gewollt war, wenn der andere Bestand hatte, also insoweit eine gegenseitige Abhängigkeit voneinander vorlag. Dieses Verhältnis des Kaufvertrags über das Crefelder Grundstück zu dem beabsichtigten Kaufvertrage über die Bordellgrundstücke in Mannheim ist aber nur für die Anwendung von § 139 von Bedeutung, sofern in Frage kommt, ob der Kaufvertrag vom 18. Februar 1910 auch für sich allein bestehen soll oder nicht. Zu weit würde es gehen, wenn man wegen dieser Beziehungen zum Kaufe der Bordellgrundstücke auch den Kauf des Crefelder Hauses schon als einen unfittlichen Vertrag und die Erfüllung dieses Vertrags als unfittliche Leistung ansehen wollte. Die Unfittlichkeit beschränkte sich vielmehr auf den Kaufvertrag über die Bordellgrundstücke und griff nicht hinüber auf den Kauf des Crefelder Grundstücks. Ein Fall wie der in den Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 64 S. 146 ist hier nicht gegeben. Dies muß jedenfalls dann gelten, wenn es, wie hier, zu dem Abschlusse des beabsichtigten unfittlichen Geschäfts schließlich nicht gekommen und lediglich das Geschäft über das Crefelder Grundstück betätigt worden ist. Es kann der gar nicht abgeschlossene unfittliche Vertrag über die Mannheimer Grundstücke unmöglich den wirklich abgeschlossenen und für sich einwandfreien Vertrag über das Crefelder Grundstück unfittlich machen.

Die Leistung des Kaufpreises für die Mannheimer Grundstücke

und die Gewährung des Eigentums am Vordell auf Grund dieses Vertrags würden unsittliche Leistungen gewesen sein, wenn sie erfolgt wären; die Übertragung des Eigentums am Erefelder Grundstücke wurde es nicht schon deshalb, weil dieser Kaufvertrag von dem Bestande jenes anderen noch beabsichtigten unsittlichen Vertrags abhängen sollte. Es kann deshalb gegen den Anspruch auf Bereicherung aus § 812 BGB. durch eine einwandfreie Leistung aus dem nichtigen Kaufvertrage über das Erefelder Grundstück nicht der Einwand aus § 817 Satz 2 erhoben werden, der aus dem Kaufvertrage über die Mannheimer Grundstücke entnommen ist.

Aber selbst wenn auch in der Hingabe des Erefelder Grundstücks an den Beklagten eine Unsittlichkeit etwa um deswillen erblickt werden könnte, weil darin zugleich eine Gegenleistung für den beabsichtigten unsittlichen Erwerb der Mannheimer Grundstücke liegen sollte, insofern deren Erwerb zum Teil (und zwar in Höhe von 2000 M) als Ersatz des Kaufpreises für das Erefelder Grundstück zu dienen bestimmt war, so wird doch der Übertragung des Eigentums an dem Erefelder Grundstücke dieser Charakter der Unsittlichkeit in dem Augenblicke wieder genommen, wo von dem Abschlusse des beabsichtigten Kaufvertrags über das Vordellgrundstück abgesehen wurde. Selbst wenn die ursprüngliche Absicht bei der Leistung des Erefelder Grundstücks nicht nur auf Erfüllung dieses Kaufvertrags, sondern zugleich auch auf die Erreichung eines weiteren Zweckes ging, der außerhalb des Kaufvertrags über dieses Grundstück lag und in der teilweisen Erfüllung eines zweiten Kaufvertrags, des über die Mannheimer Grundstücke, bestand, so fiel doch dieser zweite Zweck mit der Unterlassung des Abschlusses dieses unsittlichen Kaufvertrags weg, und es blieb allein übrig die Erfüllung des einwandfreien Kaufvertrags über das Erefelder Grundstück. War aber die Unsittlichkeit der Übertragung des Erefelder Grundstücks an den Beklagten dadurch bedingt, daß sie zugleich eine Gegenleistung für den beabsichtigten unsittlichen Erwerb der Mannheimer Grundstücke bilden sollte, und fiel dieser Erwerb weg, weil der Kläger hiervon absah, so trat die Bedingung für die Unsittlichkeit auch nicht ein; die Übertragung wurde nicht zur Gegenleistung für einen unsittlichen Erwerb, sondern blieb einwandfreie Leistung aus dem Kaufvertrage über das Erefelder Grundstück. Es hieße andernfalls das sittlich zu billigende Absehen

des Klägers vom Vordellkaufe zu seinem Nachteile ausschlagen zu lassen.

Hiernach bleibt für eine Anwendung des § 817 Satz 2 bei der Gestaltung des vorliegenden Falles kein Raum. Auch auf § 815 BGB. kann sich der Beklagte nicht berufen. Allerdings hat der Kläger durch sein Abstehen vom Vordellkaufe den Eintritt des mit der Übertragung des Grefelder Grundstücks bezweckten weiteren Erfolgs selbst verhindert; das verstieß aber nicht wider Treu und Glauben, da der bezweckte Erfolg eine unsittliche Tat gewesen wäre.“