

89. Kann bei der Begründung eines Rentenguts durch Vermittelung der Generalkommission die mangelnde Form, obwohl keine Auflassung stattfindet, geheilt werden?

Preuß. Gesetz vom 7. Juli 1891, betr. die Beförderung der Errichtung von Rentengütern, § 12.

BGB. § 313.

V. Zivilsenat. Urte. v. 18. Juni 1913 i. S. D. (Bekl.) w. Sch. (Kl.).  
Rep. V. 75/13.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Beklagte will der unstreitigen Kaufpreisrestforderung des Klägers gegenüber aufrechnen mit einer Kaufpreisrestforderung aus dem Verkaufe eines neugebildeten Rentenguts an den Kläger. Dieser hat die Zulässigkeit der Aufrechnung bestritten. Das Landgericht hat die Aufrechnung für unzulässig erklärt, und das Berufungsgericht ist hinsichtlich der Aufrechnung mit dieser Forderung dem Landgerichte beigetreten. Unter Aufhebung des Berufungsurteils wurde die Sache vom Reichsgerichte zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

„Für diesen Rechtszug ist lediglich die Frage in Streit, ob der Beklagte gegen die unbestrittene Kaufpreisforderung des Klägers aufrechnen darf mit seiner ungesicherten Kaufpreisforderung aus dem mit dem Kläger durch Vermittelung der Generalkommission geschlossenen Rentengutsvertrag und der nebenher unter den Parteien mündlich getroffenen Vereinbarung vom 20. April 1911, daß es trotz der für den Rentengutsvertrag vorgesehenen Festsetzung des Kaufpreises auf 24500 *M* bei der früher getroffenen Abrede eines Kaufpreises von 1300 *M* für das Hektar verbleiben solle. Das Berufungsgericht hat die Fragen geprüft, ob etwa eine solche Vereinbarung, weil gegen ein gesetzliches Verbot verstößend, aus § 134 BGB. nichtig sei, und ob die Formlosigkeit der Abrede, da hier keine Auflassung stattgefunden hat, sondern gemäß § 12 Abs. 2 des Preuß. Gesetzes v. 7. Juli 1891, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern, der Kläger auf amtliches Ersuchen der Generalkommission in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden ist, durch diese Eintragung geheilt worden sei. Es hat die erste Frage verneint und die zweite bejaht, und es ist somit zu dem die Grundlage seiner Entscheidung bildenden Ergebnis gelangt, daß die Kaufvereinbarung der Parteien über das Rentengut in dem von ihnen gewollten vollen Umfange wirksam sei, so daß danach dem Beklagten eine Kaufpreisforderung ungefähr in dem von ihm geltend gemachten Betrage zustehet, abgesehen von der für ihn eingetragenen Hypothek und der vorgesehenen baren Anzahlung von 3000 *M*. ... Mit

dieser von ihm auf 7675,88 *M* angegebenen, ungesicherten Restkaufgeldforderung will der Beklagte aufrechnen. Das Berufungsgericht hat die Aufrechnung mit dem noch nicht getilgten Teile der bar zu leistenden Anzahlung, mit den Nebenforderungen und den Zinsen zugelassen, sie dagegen für jene Restkaufgeldforderung abgelehnt, da sie vertraglich ausgeschlossen sei.

Dagegen wendet sich die Revision, indem sie diesen vertraglichen Ausschluß der Aufrechnung bekämpft. Es bedurfte jedoch eines Eingehens hierauf nicht, da das Urteil aus einem anderen Grunde aufzuheben war. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Auffassung des Berufungsgerichts, daß kein Verstoß gegen § 134 BGB. vorliege, Billigung verdient. Rechtsirrig ist in jedem Falle die weitere Annahme des Berufungsgerichts, daß das formlos getroffene Abkommen über den Preis von 1300 *M* für das Hektar durch die Eintragung des Klägers als Eigentümers in das Grundbuch geheilt sei. Damit fällt aber die Grundlage für das Berufungsurteil, daß die Kaufvereinbarung in dem vollen, von den Parteien gewollten Umfange wirksam sei.

Unter dem Formzwange des § 313 Satz 1 BGB. steht der ganze Kaufvertrag mit allen Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragsparteien der schuldrechtliche Veräußerungsvertrag zusammensetzen soll. Andererseits erstreckt sich die in § 313 Satz 2 BGB. vorgesehene Heilung des Formmangels auch auf das nur mündlich Vereinbarte aber nicht Beurkundete (Warn. Rechtspr. 1908 Nr. 134). Diese Heilung der Form wird herbeigeführt durch die Auflassung und Eintragung in das Grundbuch. Zur Eigentumsübertragung an Grundstücken ist außer der Eintragung die Einigung der Beteiligten über den Eigentumsübergang in Form der Auflassung erforderlich, die sich als selbständiger dinglicher Vertrag darstellt. Wie die Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuche (Bd. 2 S. 191) zutreffend bemerken, erlangt der obligatorische Vertrag, so wie er zur Zeit der Auflassung unter den Vertragsschließenden besteht, nach seinem ganzen Inhalte Gültigkeit. Der Grund hierfür ist, wie sich aus den Protokollen ergibt, darin zu finden, daß . . . der bezweckte Schutz vor übereilung noch in ausreichendem Maße, wenigstens hinsichtlich des Preises, insofern erreicht werde, als sich zwischen den formlosen Abschluß und das Gültigwerden des obligatorischen Ver-

trags die Auflassung einschlebe, wodurch Frist zur Überlegung gewonnen werde (Prot. Bd. 1 S. 463). Dementsprechend hat denn auch die Rechtsprechung ständig daran festgehalten, daß in dem formgerecht errichteten obligatorischen Vertrage nicht enthaltene Vereinbarungen nur dann gültig werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Beteiligten sie bei der Auflassung haben aufrecht erhalten wollen. Zahlreiche Entscheidungen des Reichsgerichts befassen sich mit der Prüfung der Frage, ob angenommen werden könne, daß die Parteien auch noch zur Zeit des Vollzugs der Auflassung an derartigen Vereinbarungen festgehalten haben (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 52, S. 5, Bd. 65 S. 392; Jur. Wochenschr. 1909 S. 191 Nr. 5; Gruchot Bd. 48 S. 793; Warn. Rechtspr. 1909 Nr. 350).

Liegt aber hiernach der Grund der Heilung darin, daß an dem nicht formgerecht Vereinharten auch noch zur Zeit des Abschlusses des dinglichen Vertrags der Auflassung festgehalten wird, so kann die Heilung da nicht eintreten, wo der Eigentumsübergang ohne solchen dinglichen Vertrag erfolgt. Dies ist der Fall bei Begründung eines Rentenguts durch Vermittelung der Generalkommission. Denn hier wird das Eigentum dadurch erworben, daß die Generalkommission den von ihr bestätigten Vertrag dem zuständigen Grundbuchrichter mit dem Ersuchen auf Umschreibung des Eigentums einreicht und der Grundbuchrichter daraufhin den Eigentumsübergang in das Grundbuch einträgt (§ 12 des Ges. vom 7. Juli 1891). Hier ist demnach für die Auflassung kein Raum und es kann Haack (Die Preussischen Gesetze über Rentengüter S. 47) nicht zugegeben werden, daß der Rentengutsvertrag die Auflassung ersetze. Wie sich aus Art. 12 § 1 preuß. UG. z. BGB klar ergibt, sollte lediglich für den durch Vermittelung der Generalkommission geschlossenen obligatorischen Vertrag durch Gestattung der einfachen Schriftform eine Form-erleichterung geschaffen werden, die sich dadurch erklärt, daß „durch das Eingreifen der Behörden den Rücksichten Genüge geschieht, die im Bürgerlichen Gesetzbuche zum Erfordernisse der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung für obligatorische Grundstücksveräußerungsverträge geführt haben“ (Begr. S. 16).

Es ist auch nicht richtig, wenn Stranz u. Gerhard (preuß. UG. z. BGB. Art. 12 § 1 Anm. 5), denen sich Trusen und Müller (preuß. UG. z. BGB. Art. 12 § 1 Anm. 5 b) anschließen, annehmen, aus

der „ratio der Vorschrift des § 313 Satz 2 BGB.“ gehe hervor, daß im Falle des § 12 des Ges. vom 7. Juli 1891 zur Heilung die Eintragung in das Grundbuch genüge. Denn sie irren, wie sich aus dem Ausgeführten ergibt, wenn sie ihre Auffassung damit begründen, daß die Übertragung des Eigentums das „für die Heilung entscheidende Moment“ sei. Ebenso erscheint die Erusen-Müllersche Begründung nicht haltbar, die in der auf Ersuchen der Generalkommission erfolgenden Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch den heilenden „Auflassungsakt“ sieht. Daß nicht die Eintragung das Entscheidende ist, sondern die Auflassung und deren Entgegennahme, d. h. der dingliche Vertrag, ergibt sich schon daraus, daß § 10 des preuß. Gesetzes vom 5. Mai 1872 die Heilung lediglich an die Auflassung knüpfte, und das Bürgerliche Gesetzbuch Auflassung und Eintragung nur deshalb erfordert, weil, entgegen dem preußischen Grundbuchsrechte, die Eintragung der Auflassung nicht mehr in allen Fällen unmittelbar nachfolgt. Es fehlt daher hier an dem dinglichen Vertrage, dem man ausreichend schützende Wirkung beigemessen hat, um von der Beobachtung der Formvorschriften des § 313 Satz 1 BGB. absehen zu können, und es fehlt daher auch an dem Zeitpunkte, der maßgebend ist für die erforderliche Feststellung, daß die Parteien zur Zeit des Abschlusses des dinglichen Vertrags noch an dem formlos Vereinbarten festgehalten haben. Es kann deswegen eine Heilung nicht eintreten (s. auch Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht Bd. 1 S. 422). Man wird auch nicht das Urteil des erkennenden Senats vom 16. April 1910 (Entsch. des RG. in Zivils. Bd. 73 S. 275) hiergegen anführen können, da dort gerade die Heilung in dem formgerecht zustande gekommenen dinglichen Vertrage gefunden wird.“ . . .