

55. 1. Ist die Heilung des Formmangels beim Grundstücksveräußerungsvertrage nach § 313 Satz 2 BGB. unbedingt auf den Fall beschränkt, daß die Auflassung dem Käufer des Veräußerers oder einem Rechtsnachfolger des Käufers erteilt wird?

2. Muß, wenn Heilung eintreten soll, der Dritte, dem die Auflassung erteilt wird, damit einverstanden sein, daß durch diese Eigentumsübertragung zugleich die Verpflichtung des Auflassenden seinem Käufer gegenüber erfüllt wird?

V. Zivilsenat. Ur. v. 19. September 1914 i. S. S. (Bekl.) w. F. (Kl.).
Rep. V. 83/14.

- I. Landgericht Flensburg.
II. Oberlandesgericht Kiel.

Der Kläger behauptete: er habe im Herbst 1906 seinen in Branderup belegenen Hof durch mündliche Vereinbarung an den Beklagten und an den Stellenhändler H. für den Preis von 59000 *M* verkauft. Die beiden Käufer hätten das Hofgrundstück in Teilstücken weiter veräußern wollen. Um Kosten zu ersparen, sei dazu vereinbart worden, daß er, der Kläger, in den vom Beklagten und dem H. mit ihren Abnehmern demnächst abzuschließenden Kaufverträgen formell als der Verkäufer auftreten, auch die Auflassung unmittelbar den Abkäufern erteilen und andererseits auch den erzielten Erlös unmittelbar von den Genannten erhalten solle. Durch notariellen Vertrag vom 6. Dezember 1906 hat alsdann der Kläger in eigenem Namen seinen Grundbesitz in einzelnen Teilen an die einzelnen Parzellenkäufer verkauft, und er hat diesen auch die Auflassung erteilt. Die Preise betragen indes zusammen nur die Summe von 49150 *M*. Auf Grund des ersten von ihm behaupteten mündlichen Kaufvertrages hat daher der Kläger vom Beklagten und dem H. die Zahlung von noch 9849 *M* verlangt. Der Beklagte wie auch der inzwischen aus dem Prozeß ausgeschiedene H. bestritten die Sachdarstellung des Klägers, namentlich, daß es sich bei den Vereinbarungen mit dem Kläger um einen Kaufvertrag gehandelt habe. Durch das Landgericht abgewiesen, legte der Kläger Berufung ein. Das Oberlandesgericht hat daraufhin unter Abweisung des Klägers mit dem Mehrbetrage den Beklagten zur Zahlung von 4589 *M* unbedingt und zur Zahlung von weiteren 1000 *M* für den Fall der Ableistung eines Eides durch den Kläger verurteilt. Die vom Beklagten eingelegte Revision ist zurückgewiesen worden; soweit es hier darauf ankommt, aus folgenden

Gründen:

„Daß der vom Kläger behauptete Kaufvertrag zwischen ihm einerseits und dem Beklagten sowie H. andererseits wirklich zustande gekommen ist, stellt das Berufungsurteil tatsächlich fest, und dagegen erhebt die Revision auch keine Einwendungen. Sie rügt zunächst

nur, daß das Berufungsgericht auch angenommen hat, der Formmangel des Vertrags sei durch die vom Kläger den einzelnen Parzellenkäufern erteilte Auflassung und durch deren Eintragung als Eigentümer gemäß § 313 Satz 2 geheilt worden. Sie meint, die Heilung würde nur dann haben eintreten können, wenn die Parzellenkäuferessionare des Beklagten und des H. gewesen wären, was nicht zutrefte. Die Revision irrt jedoch. Es mag sein, daß die Fälle, in denen es sich um die Anwendbarkeit des § 313 Satz 2 dann handelt, wenn die Eigentumsübertragung nicht unmittelbar an den Käufer des Veräußerers, sondern an einen Dritten erfolgt ist, regelmäßig so liegen und in den bisher entschiedenen Sachen so gelegen haben, daß der Dritte ein Rechtsnachfolger jenes Käufers war. Aber daß der Fall so liegen muß, ist kein gesetzliches Erfordernis. Geht man auf den Grundgedanken der angezogenen Bestimmung zurück, so ist er unbedenklich allein in der Auffassung zu finden, daß auf den Formmangel dann nicht mehr Rücksicht genommen werden soll, wenn der Veräußerer seiner Verpflichtung zur Veräußerung des Grundstücks bereits wirksam nachgekommen ist und insoweit also schon Vertragserfüllung vorliegt. Die Gesetzesbegründung geht davon aus, daß in solchem Falle „die Aussicht auf ein wohlüberlegtes, alle Verhältnisse berücksichtigendes Handeln gewährleistet sei“ (Motive Bd. 2 S. 191), und meint mithin, daß alsdann auch der Grund fortgefallen sei, aus dem zum Schutze des Veräußerers das Formerfordernis des § 313 Satz 1 aufgestellt werden müsse. Folgt man diesem Gedanken, der entsprechend auch den Vorschriften der §§ 518 Abs. 2 und 766 Satz 2 über das formlose Schenkungs- und Bürgschaftsversprechen zugrunde liegt, daß nämlich die Erfüllung den Formmangel heilt, so wird die Anwendbarkeit des § 313 Satz 2 grundsätzlich gerade auf die Frage abzustellen sein, ob im gegebenen Falle durch die Auflassung und die Eigentumseintragung die durch den formlosen Veräußerungsvertrag begründete Verpflichtung zur Veräußerung erfüllt worden ist. Wäre nun der Eintritt eines solchen Ergebnisses immer nur dann möglich, wenn die Eigentumsübertragung an den Käufer selbst oder an seinen Rechtsnachfolger oder an seinen Abkäufer bewirkt worden ist, dann müßte sich die Anwendung der bezeichneten Vorschrift allerdings auf Fälle der vorausgesetzten Art beschränken. Indessen in Wirklichkeit ist diese Einschränkung keines-

wegs geboten. Denn jeweils kann die Sache auch so liegen, daß derjenige, der sich einem anderen gegenüber zur Veräußerung des Grundstücks verpflichtet hat und demnächst die gleiche Verpflichtung noch einem Dritten gegenüber eingegangen ist, durch die Auflassung an diesen Dritten mit nachfolgender Eigentumsübertragung zugleich dem ersten Käufer gegenüber den Veräußerungsvertrag erfüllt. Dies wird jedenfalls dann zutreffen, wenn dieser Vertrag zugleich die Bestimmung enthielt, daß der Verkäufer das Grundstück demnächst an einen Dritten (oder an mehrere Dritte) verkaufen und dem Dritten auch die Auflassung unmittelbar erteilen, anderseits aber auch den Kaufpreis von dem dritten Käufer unmittelbar erhalten solle. Auch unter solchen Umständen werden die Vertragsschließenden beabsichtigt haben, die Kosten einer mehrfachen Auflassung zu vermeiden. Durch welche besonderen Gründe aber die eigentümliche Regelung der Sache sonst veranlaßt worden, ist rechtlich ohne Bedeutung. Eine innere Beziehung indes zwischen dem ersten Kaufe und dem nachfolgenden würde sich aus der Abrede ergeben, daß das von dem späteren Käufer zu gewährende Kaufgeld auf das von dem ersten Käufer versprochene anzurechnen sei, und denkbar ist es dabei, daß weiter vereinbart wurde, daß, was bei dem späteren Verkaufe mehr Erlöst werde, solle dem ersten Käufer zukommen. Hätte dieser auf einen Mehrerlös beim Abschlusse seines Vertrags gerechnet, so würde etwa hierin sein Interesse an der besonderen Regelung des Geschäfts zu finden sein. Mit der Aussicht auf die Erzielung eines Mehrerlöses kann nun besonders dann gerechnet sein, wenn der nachfolgende Verkauf im Wege einer Parzellierung erfolgen sollte.

Fälle vorausgesetzter Art mögen sich im Rechtsverkehre zwar nur selten und nur sehr ausnahmsweise ereignen. Indes, daß ihr Vorkommen nicht ausgeschlossen ist, lehrt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts, denen lediglich zu folgen ist, die gegebene Sache... Geht man aber einmal von diesem Sachstande aus, dann läßt sich auch hier die erforderliche innere Beziehung zwischen dem ersten, formlosen Kaufvertrag und dem Vertrage vom 6. Dezember 1906 gar nicht mehr verkennen, und insbesondere nicht bezweifeln, daß die Beziehung zwischen den Verträgen eine derartige war, daß der Kläger durch die Leistung an die Parzellenkäufer zugleich seine Verpflichtung dem Beklagten und S. gegenüber erfüllen sollte und tatsächlich er-

füllte, und daß also nunmehr auch insoweit abgemachte Sache vorlag. . . . Daß die Parzellenkäufer über die Beziehungen der Verträge auch ihrerseits unterrichtet, und daß sie mit der gleichzeitigen Erfüllung des vorausgegangenen Kaufgeschäfts ebenfalls einverstanden gewesen wären, ist nicht festgestellt. Unter den gegebenen Umständen kommt es aber auf diese Fragen auch gar nicht an, weil der Erfolg der gleichzeitigen Erfüllung sowohl den Parzellenkäufern wie dem Beklagten und H. gegenüber von dem Einverständnis der Parzellenkäufer in keiner Weise abhängig war. Nach dieser Richtung war maßgebend nur das zwischen dem Kläger, dem Beklagten und H. Vereinbarte. Der gegenwärtige Fall liegt wesentlich anders als der Bd. 82 S. 346 entschiedene, wo die Anwendbarkeit des § 313 Satz 2 verneint worden ist, insofern nämlich als dort angenommen war, daß durch die Auflassung nur der zwischen dem Veräußerer und dem Auflassungsgegner abgeschlossene Vertrag erfüllt worden sei.“ . . .