

21. Erstreckt sich die vom Vormundschaftsgericht erteilte Genehmigung eines Grundstücksveräußerungsvertrags auch auf die mündlichen Nebenabreden?

BGB. § 1821.

V. Zivilsenat. Ur. v. 8. Mai 1920 i. S. M. (Rl.) w. F. (Bekl.).
V 42/20.

I. Landgericht Prenzlau.

II. Kammergericht Berlin.

Die Beklagten, vertreten durch ihren damaligen Vormund, den Aktifer Ch., verkauften durch notariellen Vertrag vom 30. März 1918,

vormundschaftsgerichtlich genehmigt am 20. Juli 1918, ihr Grundstück in B. für 16 000 M an den Kläger, dem es am 10. September 1918 aufgelassen wurde; worauf seine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch am 15. Dezember 1918 erfolgte. Mit der Behauptung, es sei mit dem Vormunde (mündlich) vereinbart worden, daß ein auf dem Grundstück eingetragenes Altenteil vor der Auflassung auf Kosten der Beklagten gelöscht werden solle, klagte der Kläger auf Herbeiführung der Löschung des Altenteils. Die Beklagten bestritten die Vereinbarung und wendeten überdies ein, daß eine Pflicht zur Löschung nicht bestehe, weil der Kläger die Last gekannt habe und weil die behauptete mündliche Nebenabrede gegenüber dem Formzwange des § 313 BGB. nichtig sein würde, endlich aber die Genehmigung des Vormundschaftsrichters nur auf den ihm bekannten Inhalt des Vertrags sich erstrecke. Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung und die Revision des Klägers blieben erfolglos, die letztere aus folgenden

Gründen:

... „Der Kläger will über das im Grundbuch eingetragene, ihm bekannt gewesene, Altenteil mit dem Vormunde mündlich die Vereinbarung getroffen haben, daß es noch vor der Auflassung auf Kosten der Beklagten gelöscht werde; diese Vereinbarung habe auch noch bei Beurkundung der Auflassung bestanden. Das Berufungsgericht erklärt diese Behauptung für unerheblich, - da es zur gütigen Übernahme der Löschungspflicht an der erforderlichen vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung gefehlt habe. Das Vormundschaftsgericht habe den Vertrag mit dem Inhalte der notariellen Verhandlung vom 30. März 1918, wie er ihm vorgelegen habe, genehmigt. Da dieser Vertrag über eine Verpflichtung zur Löschung des Altenteils nichts enthalten habe, so habe sich die Genehmigung auf die Übernahme einer solchen Verpflichtung nicht erstrecken können.

Die Revision wendet hiergegen ein, das Vormundschaftsgericht habe aus der notariellen Urkunde, aus der kein Wissen des Klägers von dem Altenteile hervorging, nach § 434 BGB. nur die Verpflichtung der Beklagten entnehmen können, dem Kläger das Grundstück frei von einem etwaigen Altenteile zu verschaffen. In diesem Sinne müsse daher die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts verstanden werden.

Dieser Auffassung kann nicht beigetreten werden. Das Gericht genehmigt allerdings den Vertrag so, wie er ihm zur Genehmigung vorliegt, d. h. mit dem Inhalte, der sich aus der Vertragsurkunde in Verbindung mit den für das Geschäft aufgestellten Rechtsnormen ergibt (RGZ. Bd. 50 S. 284). In dem diese Grundsätze wiederholenden Urteile des erkennenden Senats vom 8. Juli 1905 (RGZ. Bd. 61 S. 209) ist aber auch als Folge davon ausgesprochen worden, daß der

Käufer Erfüllung der vom Vormunde nebenbei gemachten, dem Vormundschaftsrichter nicht bekannten Angaben nicht verlangen könne. Die Entscheidung des Vormundschaftsgerichts, Genehmigung oder Verweigerung, ist keine rechtsgeschäftliche Willenserklärung sondern ein obrigkeitlicher Akt, vorgenommen im Interesse des der staatlichen Fürsorge unterstellten Mündels, dessen privatrechtliche Vertretung ausschließlich bei dem Vormunde liegt (RGZ. Bd. 71 S. 167). Die vom Vormundschaftsgericht erteilte Genehmigung kann daher in ihren Wirkungen über die zwischen dem Vormund und dem Dritten wirksam getroffenen Vereinbarungen nicht hinausgehen. Entsprechend dem oben wiedergegebenen, im Urteile des erkennenden Senats vom 9. November 1901 (RGZ. Bd. 50 S. 284) ausgesprochenen Rechtsgrundsatz kann die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung nur in dem Sinne, d. h. mit dem Inhalte verstanden werden, wie sie sich aus der Vertragsurkunde in Verbindung mit den für das Geschäft gesetzlich aufgestellten Rechtsnormen ergibt. Dies führt aber im vorliegenden Falle nicht zu dem vom Kläger gewünschten Ergebnis. Denn da es hiernach nicht darauf ankommt, was der Richter etwa geglaubt hat, genehmigt zu haben, sondern darauf, wie die Genehmigung nach jenen beiden erwähnten Grundlagen richtig zu verstehen ist, so könnte es weder von Bedeutung sein, daß der Richter etwa die dem Kläger günstige Bestimmung des § 434 BGB. übersehen hätte, noch daß er von der Kenntnis des Klägers von dem Altenteile nichts wußte. Da der Kläger diese Kenntnis hatte, er sich daher gemäß § 439 BGB. auf § 434 BGB. nicht berufen konnte, was er auch nicht tut, so kann die Genehmigung, insbesondere von den Parteien, für die sie bestimmt ist, nur im Sinne der durch diese Kenntnis geschaffenen Rechtslage, d. h. dahin, daß die Beklagten die Freiheit vom Altenteile nicht zu vertreten haben, verstanden werden. Der Kläger stützt sich denn auch nur auf die nach seiner Behauptung mit dem Vormunde mündlich getroffene, in die notarielle Urkunde nicht aufgenommene Abrede, daß das Altenteil noch vor der Auflassung auf Kosten der Beklagten gelöscht werden sollte. Zu Unrecht meint er aber, daß auch diese, dem Vormundschaftsrichter unbekannt gebliebene Abrede von der richterlichen Genehmigung mitumfaßt werde. Daß dies für vertragliche, das Geschäft über seinen gesetzlich bestimmten Inhalt hinaus erweiternde Abreden nicht zutrifft, ist bereits in dem erwähnten Urteile vom 9. November 1901 ausgeführt worden. Im vorliegenden Falle kommt noch folgendes hinzu: Selbst wenn man mit dem Berufungsgericht unterstellt, daß die behauptete Abrede von den Parteien trotz Nichtaufnahme in die notarielle Urkunde als vertraglich bindend verstanden und diese Absicht auch noch zur Zeit der Auflassung vorhanden war, so daß die Heilung des Formmangels durch Auflassung und Eintragung möglich war, so war die Heilung doch zur Zeit der

Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung noch nicht eingetreten, die Abrede also noch unwirksam. Da aber die Genehmigung sich nicht auf mehr erstrecken konnte als auf das, was wirksam vereinbart war, so konnte die erteilte Genehmigung diesen unwirksamen Bestandteil des Vertrags nicht mitumfassen. Es hätte daher einer besonderen Genehmigung nach Kenntnis des Richters von der Abrede und nach der eingetretenen Heilung des Formmangels bedurft. Eine derartige Genehmigung behauptet der Kläger selbst nicht.“ . . .