

114

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen ein formnichtiger Grundstücksveräußerungsvertrag nach Treu und Glauben als wirksam zu behandeln ist.

BGH, Urt. v. 4. Juni 1975 - V ZR 190/73 - OLG Düsseldorf
LG Kleve

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 190/73

URTEIL

Verkündet am
4. Juni 1975
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Landwirtin Katharina H [REDACTED] , L [REDACTED],
G [REDACTED] Str. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Landwirtin Elsa H [REDACTED] , V [REDACTED] Nr. [REDACTED]
R [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Juni 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. Mai 1973 aufgehoben und das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 19. Januar 1972 abgeändert.

Es wird festgestellt, daß der am 29. März 1965 (Urkunden-Nr. 352/1965 des Notars F [REDACTED], K [REDACTED]/Niederrhein) abgeschlossene Übergabevertrag nichtig ist.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist die Mutter der Beklagten. Bei Klagerhebung lebten beide auf dem in L [REDACTED], Gocher Str. 18, gelegenen Hof, der eine Größe von 10 ha, 9 Ar und 4 qm hat. Er gehörte einer Miteigentümergeinschaft, bestehend aus den fünf Geschwistern



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

H●: Katharina (Klägerin), Flora, Friedrich, Willy und Wilhelmine. Wilhelmine H●, verheiratete I●, gehören 4/24, den übrigen Geschwistern gehörten je 5/24 Anteile. Flora H● starb und wurde von Katharina, Friedrich und Willy als Vorerben beerbt. Nacherbin war die Beklagte.

Der Hof geriet nach dem zweiten Weltkrieg in Schulden und mußte saniert werden. Die Geschwister H● wollten in den Genuß der Altersrente kommen. Im Zusammenhang hiermit nahmen die Geschwister H● und die Beklagte im Laufe des Jahres 1965 mehrere Rechtsgeschäfte vor. Am 25. Januar 1965 schlossen die Klägerin, Willy und Friedrich H● mit der Beklagten einen Pachtvertrag über den Hof für die Zeit vom 1. Januar 1965 bis 31. Dezember 1979. Am 5. Februar 1965 setzten Friedrich und Willy H● die Beklagte testamentarisch als ihre Erbin ein. Durch Erbvertrag bestimmte die Klägerin die Beklagte ebenfalls zu ihrer Erbin. Am 29. März 1965 schlossen die Klägerin, Friedrich und Willy H● mit der Beklagten einen notariell beurkundeten "Übergabevertrag" ab. Darin übertrugen die drei Geschwister H● - teilweise unter Auseinandersetzung der bestehenden Erbengemeinschaft - ihre Miteigentumsanteile am Hof auf die Beklagte. Diese hatte dafür 60 000 DM an die Klägerin zu zahlen und räumte den Übergebern ein unentgeltliches Wohnrecht ein. Die Vertragspartner einigten sich ferner zu notariellem Protokoll über den Eigentumsübergang. Die Umschreibung im Grundbuch sollte erst nach dem Tode der Übergeber erfolgen. Die Beklagte bewilligte die Löschung des für

sie eingetragenen Nacherbenvermerks. Vor dem Notar gaben die Vertragspartner sodann die Erklärung ab:

"Die Unterzeichneten erklären ausdrücklich, daß sie die Eintragungen und Beurkundungen von irgendwelchen Verpflegungs-, Pflege- und sonstigen Versorgungsleistungen sowie von Beerdigungsverpflichtungen in dem heute vor Notar F. [REDACTED] in K. [REDACTED] geschlossenen Übergabevertrag trotz eingehender Besprechung der damit verbundenen Gefahren nicht für erforderlich halten."

Am 23. April 1965 wurde für die Beklagte eine Auflassungsvormerkung eingetragen; der Nacherbenvermerk wurde gelöscht. Die Beklagte nahm ein hypothekarisch gesichertes Bankdarlehen von 60 000 DM auf, das restlos zur Entschuldung des Hofes verwendet wurde.

Als Friedrich H. [REDACTED] 1967 starb, wurden sein Anteil (5/24) am Hof und seine Beteiligung als Vorerbe an der Erbengemeinschaft nach Flora H. [REDACTED] auf die Beklagte im Grundbuch umgeschrieben.

Die Geschwister H. [REDACTED] und die Beklagte bewirtschafteten den Hof gemeinsam. (Wie sich diese Bewirtschaftung im einzelnen darstellte, ist umstritten.) Unter den Beteiligten entstand im Laufe der Zeit Streit. Die Beklagte hält sich nicht mehr auf dem Hof auf. Sie wohnt bei ihrem Verlobten.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Übergabevertrag sei nichtig. Sie hat in der Klagebegründung u.a. vorgebracht, der Pachtvertrag und der Übergabevertrag seien

einvernehmlich nur zum Schein geschlossen worden. In Wirklichkeit habe auf dem Hof alles beim alten bleiben sollen. Der Übergabevertrag habe eine Änderung nur vor-täuschen sollen; man habe auf diese Weise lediglich die an die Gewährung zinsverbilligter Darlehen geknüpften Bedingungen erfüllen wollen.

Die Klägerin hat beantragt festzustellen, daß der Übergabevertrag nichtig sei.

Die Beklagte hat um Klagabweisung gebeten.

Sie ist dem Vorbringen der Klägerin entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Dagegen hat sich die Klägerin mit der Berufung gewandt. Sie hat ihr bisheriges Feststellungsbegehren weiterverfolgt und hilfsweise um Feststellung gebeten, daß der Übergabevertrag unwirksam sei.

Die Beklagte hat um Zurückweisung der Berufung gebeten.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Dagegen hat sich die Klägerin mit der Revision gewandt. Sie hält ihr zweitinstanzliches Feststellungsbegehren aufrecht. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Haupt- und Hilfsantrag könne nicht stattgegeben werden. Die Voraussetzungen des § 117 Abs. 1 BGB lägen nicht vor; die im Übergabevertrag abgegebenen Willenserklärungen seien ernstlich gewollt gewesen. Der Übergabevertrag, der den Pachtvertrag hinfällig gemacht habe, verstoße als Kaufvertrag zwar gegen § 313 BGB. Die Partner hätten bewußt wesentliche Punkte des gewollten Vertragsinhalts insofern nicht in den beurkundeten Text aufgenommen, als sie darin die Altenteilsrechte der beiden Verkäufer nicht erwähnt hätten. Die Vertragspartner hätten einen "im Sinne von § 315 BGB nach Grundsätzen der Billigkeit bestimmbaren Unterhalt in Natur als Rechtspflicht sofort gewollt". Bei "strenger Anwendung" des § 313 BGB würde der Umstand, daß der "grundsätzliche" Anspruch auf einen unbestimmten, aber bestimmbaren Altenteil nicht mitbeurkundet worden sei, zur Formnichtigkeit führen. Die Berufung hierauf würde jedoch Treu und Glauben widersprechen. Die Unternehmerin habe im Vertrauen auf diesen Vertrag ihr schon vorher erbrachtes Lebensopfer jahrelang weiter fortgesetzt.

Der Übergabevertrag sei auch nicht nachträglich unwirksam geworden. § 326 BGB gebe der Klägerin kein Recht zur Lösung vom Übergabevertrag. Der Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage komme nicht in Betracht.

B) Die Revision rügt zunächst, das Berufungsgericht habe zu Unrecht ein reines Scheingeschäft nach § 117 Abs. 1 BGB verneint. Sie greift ferner die Auffassung des Oberlandesgerichts an, die Berufung auf die sich aus der mangelhaften Beurkundung des Übergabevertrags ergebende Formnichtigkeit widerspreche Treu und Glauben.

Es mag offen bleiben, ob der Berufsrichter gegen § 117 Abs. 1 BGB verstoßen hat.

Es kann weiterhin dahingestellt bleiben, ob der am 29. März 1965 geschlossene Vertrag noch nicht wirksam ist, weil ihm die Genehmigung nach § 2 GrdstVG nicht erteilt worden ist.

Die Revision wendet sich jedenfalls mit Erfolg gegen die Meinung des Oberlandesgerichts, die Berufung auf die Formnichtigkeit würde Treu und Glauben widersprechen (§§ 313, 242 BGB).

Dem Berufungsgericht ist zunächst insofern beizutreten, als es einen Verstoß gegen § 313 Satz 1 BGB für gegeben erachtet und deshalb den ganzen "Übergabevertrag" (vgl. hierzu BGH RdL 1964, 299, 300) für formungültig hält. Katharina, Friedrich und Willy H. haben sich nach der rechtsirrtumsfreien Würdigung des Tatrichters am 29. März 1965 verpflichtet, ihre Miteigentumsanteile an die Beklagte zu übertragen. Dem Tatrichter ist ferner dahin zuzustimmen, daß der Form alle

Abreden bei oder vor Vertragsschluß bedürfen, die die Partner als Teil des Vertrags angesehen haben und aus denen sich nach ihrem Willen das schuldrechtliche Geschäft zusammensetzt (vgl. Palandt, § 313 Anm. 8a). Der Berufungsrichter hat darunter die von den Vertragsbeteiligten getroffene Abrede gezählt, daß ein nach Grundsätzen der Billigkeit bestimmbarer Unterhalt in Natur als Rechtspflicht der Beklagten (sofort) gewollt war. Der Tatrichter hat weiter festgestellt, daß diese Abrede in der notariellen Urkunde fehlt. Bei dieser Würdigung hat er ersichtlich nicht verkannt, daß eine unvollständige Beurkundung unschädlich ist, wenn die Abrede in der Urkunde einen gewissen Niederschlag gefunden hat und im Wege der Auslegung ermittelt werden kann (vgl. BGH NJW 1969, 131 f; WM 1974, 846 f). Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß er einen solchen Ansatz zur Auslegung bei Berücksichtigung aller Umstände im Vertragstext nicht gefunden hat. Wenn der Tatrichter die Überzeugung gewonnen hat, daß die Vertragspartner "außerhalb des Notartextes" Unterhaltsverpflichtungen der Beklagten als Rechtspflichten (sofort) gewollt und nur die Bezifferung der Einzelleistungen haben zurückstellen wollen, unterliegt diese Würdigung keinen rechtlichen Bedenken.

Zweifel erwecken aber die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß die Klägerin sich auf die Formnichtigkeit des Übergabevertrags nach Treu und Glauben nicht berufen könne. Ob der Formmangel gegenüber § 242 BGB zurückzutreten hat, ist nach den Verhältnissen zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung

zu beurteilen. Die Umstände, die für die Aufrechterhaltung des Vertrags sprechen, sind von dem zu beweisen, der aus dem Vertrag Rechte herleiten will (BGH LM § 242 (Ca) Nr. 13).

Wie der Senat wiederholt dargelegt hat, dürfen gesetzliche Formvorschriften im Interesse der Rechtssicherheit nicht aus bloßen Billigkeitsgründen unbeachtet gelassen werden (BGHZ 29, 6, 10; 45, 179, 182; NJW 1973, 1455, 1456). Ausnahmen sind lediglich in besonders gelagerten Fällen zuzulassen, sofern es nach den Beziehungen der Parteien und den gesamten Umständen mit Treu und Glauben unvereinbar wäre, die vertragliche Abrede am Formmangel scheitern zu lassen (BGH NJW 1969, 1167, 1169; WM 1974, 1223, 1224). Zur Kennzeichnung der dabei zu stellenden strengen Anforderungen hat der Senat wiederholt betont, daß das Ergebnis für die betroffene Partei nicht bloß hart, sondern schlechthin untragbar sein muß (BGHZ 48, 396, 398; BGH LM BGB § 313 Nr. 48; NJW 1972, 1189).

Der Berufungsrichter hat seine Beurteilung nicht an diesen Grundsätzen ausgerichtet. Er hat insoweit "die höferechtliche Rechtsprechung" herangezogen und gemeint, sie biete "einen guten Vergleichsmaßstab". Demgegenüber ist festzuhalten, daß die Rechtsprechung über formlose Hofübergabeverträge nur für Höfe im Sinne der Höfeordnung gilt (vgl. BGHZ 47, 184, 186 f; Urteil des Senats vom 17. Mai 1974 - V ZR 183/72 S. 11 ff) und der Bundesgerichtshof eine Erstreckung auf anderen

landwirtschaftlichen Grundbesitz abgelehnt hat. Daran ist festzuhalten. Angesichts der Eigentumsverhältnisse am Grundbesitz der Geschwister H. (Miteigentümergemeinschaft) handelt es sich vorliegendenfalls nicht um einen Hof (§ 1 HöfeO). Letzteres hat auch der Berufungsrichter erkannt.

Die Feststellungen des Tatrichters, die Beklagte habe ein Opfer erbracht, reichen aber nicht zur Annahme aus, die Ungültigkeit des Übergabevertrags stelle für die Beklagte ein "schlechthin untragbares" Ergebnis dar. Es ist schon zweifelhaft, ob die Vertragspartner nach der Aufklärung durch den Notar am 29. März 1965 sich des Formmangels nicht bewußt waren. Sofern eine Partei auf die Formgültigkeit nicht vertraut hat, ist § 242 BGB grundsätzlich unanwendbar und der Gegenpartei deshalb die Berufung auf die Formnichtigkeit nicht verwehrt (vgl. BGH NJW 1969, 1167, 1170). Allein damit, daß der Tatrichter auf das Alter der Beklagten beim Vertragsschluß (45 Jahre) und darauf hinweist, daß sie ledig ist (immerhin hat sie selbst ihre Heiratsabsicht im Schriftsatz vom 14. Juni 1971 S. 5 bekräftigt), "nur" eine landwirtschaftliche Ausbildung besitzt und sich völlig dem Hof gewidmet hat, "ohne ihren Lebensabend durch eine Sozialrente sicherzustellen", ist die Untragbarkeit nicht dargetan. Die Ansicht des Berufungsrichters, die Beklagte würde der Wohlfahrt anheimfallen, wenn nicht der Hof, an dem Wilhelmine L. ohnehin beteiligt bleibt, ihre Alterssicherung wäre, auf die sie sich fest verlassen habe, übersieht, daß der Be-

klagten ungeachtet der Übertragung vom 29. März 1965 der Hof (seit 1967) mit gehört, sie also bisher ihre Arbeitskraft auch im eigenen Interesse eingesetzt hat. Bei Nichtigkeit des Übergabevertrags erlangt die Beklagte ferner ihre volle Rechtsstellung als alleinige Nacherbin der Flora H. wieder. Weiterhin hat das Berufungsgericht nicht beachtet, daß der Pachtvertrag bei Unwirksamkeit des Übergabevertrags gerade nach dem Verteidigungsvorbringen der Beklagten in Kraft geblieben ist und ihr danach noch bis 31. Dezember 1979 - bei Verlängerung möglicherweise darüberhinaus - die Nutzung des Hofes als Pächterin zusteht. Schließlich ist zu bedenken, daß die Beklagte durch Erbvertrag als Alleinerbin der Klägerin und durch Testament als Erbin des Willy H. eingesetzt worden ist.

Alles, was die Beklagte sonst noch über Streit und Spannungen mit der Klägerin und Willy H. vorgetragen hat, ist ebenfalls nicht geeignet, die Berücksichtigung der Formungültigkeit des Übergabevertrags als schlechthin untragbar und die Aufrechterhaltung als zwingendes Gebot der Gerechtigkeit erscheinen zu lassen. Somit ist für die Anwendung des § 242 BGB nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten einschließlich des unstreitigen Sachverhalts kein Raum. Das Berufungsurteil kann daher nicht bei Bestand bleiben (§ 564 ZPO), ohne daß es noch darauf ankommt, ob die Klage nach § 326 BGB oder wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage Erfolg haben könnte.

Der Rechtsstreit ist im Sinne des Hauptklage-
antrags entscheidungsreif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein