

Nachschlagewerk: ja
 BGHZ: nein

BGB §§ 313 Satz 2, 761

Ein im Rahmen eines unvollständig beurkundeten Grundstücks-
 kaufvertrages mündlich erteiltes Leibrentenversprechen
 wird - zusammen mit dem übrigen Vertragsinhalt - wirksam,
 wenn die Auflassung erklärt ist und der Übergang des Ei-
 gentums an dem Kaufgrundstück im Grundbuch eingetragen
 wird.

BGH, Urt. v. 17. März 1978 - V ZR 217/75 - OLG Bamberg
 LG Aschaffenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
17. März 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 217/75

in dem Rechtsstreit

1. des Autoschlossers Adam S [REDACTED] ,
2. der Hausfrau Helga S [REDACTED] ,
beide L [REDACTED] strasse [REDACTED] , G [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Hausfrau Hedwig S t [REDACTED] ,
A [REDACTED] Strasse [REDACTED] , G [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 9. April 1975 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin und ihr Ehemann, der am 5. Juni 1973 verstorben und von ihr beerbt worden ist, waren je zur ideellen Hälfte Miteigentümer eines Hausgrundstücks in G[REDACTED]. Am 14. Oktober 1968 verkauften sie zu notariellem Protokoll das Anwesen an die Beklagten und ließen es auf. Als Gegenleistung wurden ein Kaufpreis von 95 000 DM und ein fünfjähriges Wohnrecht beurkundet. Neben dem Kaufpreis zahlten die Beklagten von der Übernahme des Grundstücks an zunächst im großen und ganzen regelmäßig eine monatliche Rente von 400 DM, und zwar nach der Behauptung der Klägerin deswegen, weil sie sich beim Kauf des Grundstücks mündlich hierzu verpflichtet hatten. Ab Januar 1973 stellten sie die Rentenzahlungen ein.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Eine Klage des Ehemannes der Klägerin auf Begleichung der Rückstände und Fortsetzung der Rentenzahlungen wurde durch rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts Aschaffenburg vom 4. Mai 1973 mit der Begründung abgewiesen, daß das vom damaligen Kläger geltend gemachte Leibrentenversprechen formnichtig sei.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin die Zahlung einer monatlichen Rente in Höhe von 400 DM vom 1. April 1974 an sowie die Tilgung der aufgelaufenen Rückstände in Höhe von 7 080 DM nebst Zinsen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist zu der Überzeugung gelangt, daß die Beklagten anläßlich des Vertragsschlusses vom 14. November 1968 der Klägerin und ihrem Ehemann neben der Entrichtung des Kaufpreises und der Einräumung eines lebenslangen unentgeltlichen Wohnrechts die Zahlung einer lebenslangen Leibrente in Höhe von monatlich 400 DM versprochen haben. Es hat - im Anschluß an das Landgericht - die Auffassung vertreten, der Vertrag vom 14. November 1968 sei nicht so, wie beurkundet, gewollt gewesen; der tatsächlich gewollte Vertrag sei zwar wegen Verstoßes gegen

die Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB ebenfalls nichtig gewesen, jedoch durch Auflassung des Grundstücks und Eintragung des Eigentumsüberganges ins Grundbuch seinem ganzen Inhalt nach gültig geworden (§ 313 Satz 2 BGB).

II.

Die Angriffe der Revision bleiben erfolglos.

1. Soweit die Revision rügt, die Feststellung der Vereinbarung einer monatlichen Rente von 400 DM beruhe auf Verfahrensverstößen, hat der Senat die Rügen geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. Die Revision bemängelt, daß das Berufungsgericht die Formnichtigkeit des Vertrages als geheilt angesehen habe, obwohl der Vertrag ein Leibrentenversprechen enthalten habe, das als solches nach § 761 BGB der Schriftform unterliege; diese Formvorschrift sehe die Möglichkeit einer Heilung durch Erfüllung nicht vor.

Die Rüge ist unbegründet. Wird ein formnichtiger Grundstücksveräußerungsvertrag nachträglich durch Auflassung und grundbuchliche Eintragung des Erwerbers geheilt, so wird der Vertrag "seinem ganzen Inhalte nach" gültig (§ 313 Satz 2 BGB), d.h. die Heilung erstreckt sich auf die Gesamtheit der vertraglichen Vereinbarungen

(BGH Urt. v. 22. Januar 1958, V ZR 52/56, LM BGB § 313 Nr. 15; BGH Urt. v. 29. Mai 1952, IV ZR 167/51, LM BGB § 313 Nr. 1; vgl. auch BGH Urt. v. 2. November 1973, V ZR 201/71, LM BGB § 313 Nr. 62). Dies gilt auch für einzelne Abreden des Gesamtvertrages, die als solche einer anderen, geringere Formerfordernisse aufstellenden Vorschrift, etwa - wie hier - nach § 761 BGB unterlägen, wenn der Schutzzweck der minderen Formvorschrift von demjenigen des § 313 Satz 1 BGB umfaßt wird.

§ 313 Satz 1 BGB dient - neben verschiedenen anderen Zwecken - auch und in erster Linie dem Schutz vor unüberlegten und übereilten Grundstücksverkäufen (vgl. hierzu etwa BGH Urt. v. 26. Oktober 1973, V ZR 194/72, NJW 1974, 271 m.w.Nachw.) und -käufen. Diesen Schutz vor Übereilung sah der Gesetzgeber - in einem für die Heilung ausreichenden Maße - auch dann noch als erreicht an, wenn sich zwischen den formlosen Abschluß und das Wirksamwerden des schuldrechtlichen Geschäfts die (formbedürftige) Auflassung schiebt und die Eintragung im Grundbuch erfolgt (Prot. Bd. I S. 463; RGZ 82, 413, 415 f; vgl. auch BGHZ 32, 11, 13). Im Zuge der Rechtsentwicklung hat dieser Gedanke allerdings an Bedeutung und Tragfähigkeit verloren; denn häufig beruhen die Formfehler nicht darauf, daß der schuldrechtliche Vertrag über das Grundstück überhaupt nicht beurkundet wurde, sondern rühren - wie hier - daher, daß der beurkundete Vertrag die Vereinbarungen nicht richtig oder nicht vollständig wiedergibt, z.B. weil er ein Scheingeschäft ist (Kanzleitner, DNotZ 1973, 519, 523). Derartige unter den Beteiligten formlos getroffene Vereinbarungen, die durch die Heilung wirksam werden, bleiben deshalb auch

dem Notar, vor dem die Auflassung erklärt wird, unbekannt. Der Schutz vor Übereilung (und vor mangelnder Beratung) wird in diesen Fällen weiter dadurch eingeschränkt, daß die Heilung nach § 313 Satz 2 BGB auch dann eintritt, wenn die Auflassung zugleich mit den unrichtig oder unvollständig beurkundeten schuldrechtlichen Abreden erklärt und protokolliert wird (vgl. BGH Urt. v. 23. März 1973, V ZR 112/71, WM 1973, 612; RGZ 104, 102; RGZ 104, 296, 298 f); hinzu kommt, daß die Willensübereinstimmung nur bis zur Auflassung, nicht aber bis zur Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch fortzudauern braucht (st. Rspr., vgl. BGH Urt. v. 8. November 1968, V ZR 60/65, DNotZ 1969, 350, 352; RGZ 109, 354).

Der daraus folgende weite Anwendungsbereich des § 313 Satz 2 BGB findet in erster Linie in dem Ziel der Rechtssicherheit im Sinne der Aufrechterhaltung sacherechtlich abgeschlossener Verhältnisse seine Rechtfertigung. Die Beteiligten sollen nicht gegenseitigen Bereicherungsansprüchen bis zum Ablauf der Verjährungsfrist ausgesetzt sein, nachdem das Eigentum an dem Grundstück - der wichtigste Vertragsgegenstand - übergegangen ist (Kanzleitner aaO).

Wie § 313 Satz 1 BGB dient auch § 761 BGB in erster Linie dem Schutz vor Übereilung (vgl. Staudinger/Brändl, BGB 10./11. Aufl. § 761 Rdn. 2 m.w.Nachw.). Über die Schutzzwecke des § 313 Satz 1 BGB hinausgehende Ziele verfolgt die Vorschrift nicht. Deshalb besteht kein Grund,

aus dem Anwendungsbereich des § 313 Satz 2 BGB Leibrentenversprechen als Einzelabreden eines Grundstückskaufvertrages herauszunehmen, nur weil sie ohne Einbeziehung in den Kaufvertrag dem - minderen - Erfordernis der Schriftform unterlägen (im Ergebnis ebenso BGB-RGRK 12. Aufl. § 761 Rdn. 4; Staudinger/Brändl, BGB 10./11. Aufl. § 761 Rdn. 6 m.w.Nachw.; Planck/Oegg, BGB 3. Aufl. § 761 Anm. 6; ebenfalls auf die Zwecke der verletzten Formvorschriften abstellend: RGZ 73, 206, 208; gegen die Heilung nach § 313 Satz 2 BGB: Erman/Battes, BGB 6. Aufl. § 313 Rdn. 79 m.w.Nachw.).

3. Die Revision vermißt Feststellungen des Berufungsgerichts darüber, ob die Einigung der Parteien über das Leibrentenversprechen bis zur Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch andauert habe.

Die Revision verkennt hierbei, daß die Heilung (durch spätere Eintragung im Grundbuch) schon dann eintritt, wenn die Willensübereinstimmung im Zeitpunkt der Auflassung vorgelegen hat (vgl. oben unter Nr. 2). Diese Voraussetzung der Heilung ergibt sich hier ohne weiteres daraus, daß die Auflassung zusammen mit den übrigen Vereinbarungen am 14. November 1968 erklärt und protokolliert worden ist.

4. Die Revision hält es für rechtsfehlerhaft, daß das Berufungsgericht auch die beklagte Ehefrau als an das Leibrentenversprechen gebunden angesehen hat. Auch diese Rüge greift nicht durch.

Das Berufungsgericht hat berücksichtigt, daß die Klägerin im Vorprozeß C 200/73 AG Aschaffenburg als Zeugin bekundet hat, sie habe mit Frau Saric, der jetzigen Beklagten zu 2, keine Vereinbarung getroffen. Das Gericht hat diesen Teil der Aussage im Zusammenhang mit der weiteren Bekundung gewürdigt, wonach es für sie selbstverständlich gewesen sei, daß Herr Saric, der jetzige Beklagte zu 1, bei den Verhandlungen auch in Vollmacht seiner Frau gehandelt habe. Daß der Beklagte zu 1 tatsächlich in Vollmacht der Beklagten zu 2 mit der Klägerin Verhandlungen gepflogen habe, hat das Gericht daraus gefolgert, daß die notarielle Vertragsurkunde vom 14. November 1968 beide beklagte Eheleute als Vertragspartner ausweist. Entgegen der Ansicht der Revision ist diese Beweiswürdigung denkmöglich und beruht auch nicht auf einer Verkennung des Begriffs der Vollmacht.

5. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, die Klägerin könne trotz des Todes ihres Ehemannes und der rechtskräftigen Abweisung von dessen Klage im Vorprozeß C 200/73 AG Aschaffenburg den vollen Betrag von monatlich 400 DM verlangen.

a) Das Berufungsgericht hat den Gesamtvertrag vom 14. November 1968 nach dem tatsächlich gewollten Inhalt, wie er durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch wirksam geworden sei, als Leibgedingsvertrag angesehen. Von diesem Standpunkt aus hat es aufgrund des Vorbehalts in Art. 96 EGBGB ergänzend zu den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches das bayerische Ausführungsgesetz zum

Bürgerlichen Gesetzbuche vom 9. Juni 1899 (Beilage zu Nr. 28 GVBl 1899 S. 1 ff, im folgenden: BayAGBGB) für maßgeblich erachtet. Nach Art. 47 BayAGBGB kann, wenn ein Leibgeding für Ehegatten vereinbart ist und ein Ehegatte stirbt, der andere Ehegatte das volle Leibgeding mit Ausnahme der Leistungen verlangen, die unmittelbar für den besonderen Bedarf des verstorbenen Ehegatten bestimmt waren.

Zu Unrecht meint die Revision, eine Leibrente im Sinne der Art. 32 - 48 BayAGBGB sei hier nicht vereinbart, weil neben dem Wohnrecht nur eine Geldrente ausbedungen sei. Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt hat, sollte das unentgeltliche lebenslange Wohnrecht in Verbindung mit der lebenslangen Leibrente der Altersversorgung der Klägerin und ihres Ehemannes dienen, die beide unversorgt waren. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß damit die Voraussetzungen eines Leibgedinges erfüllt sind (vgl. BGH Urt. v. 26. September 1962, V ZR 91/61, NJW 1962, 2249; BayObLGZ 64, 344, 347).

b) Die Revision vertritt den Standpunkt, daß das im Vorprozeß C 200/73 AG Aschaffenburg zu Lasten des verstorbenen Ehemannes der Klägerin ergangene Urteil im Außenverhältnis zu den Beklagten zum Nachteil der Klägerin wirke.

Die Rüge geht fehl, weil die Klägerin keine Ansprüche als Erbin und Gesamtrechtsnachfolgerin des Ehemannes, sondern eigene Rechte als Gesamtgläubigerin geltend macht. Auf das frühere Innenverhältnis zwischen den Ehegatten kommt es - entgegen der Ansicht der Revision - im Verhältnis zu den Beklagten nicht an.

6. Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

Richter am
Bundesgerichtshof
von der Mühlen
ist beurlaubt und
kann nicht unter-
schreiben.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen