

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO § 256 Abs. 1

Die Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit eines Grundstückskaufvertrages wegen Formmangels oder Anfechtung ist nicht deshalb unzulässig, weil in einem anhängigen Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht über die Wirksamkeit des Kaufvertrages nach den Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes noch nicht entschieden worden ist.

BGH, Urt. v. 8. Juli 1983 - V ZR 48/82 - OLG Oldenburg
LG Oldenburg

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 48/82

URTEIL

Verkündet am
8. Juli 1983
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gertrud A [REDACTED] geb. P [REDACTED], H [REDACTED], D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Land N [REDACTED], vertreten durch den Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, H [REDACTED], dieser vertreten durch das Amt für Agrarstruktur, M [REDACTED], O [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 18. Dezember 1981 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Oldenburg vom 28. April 1981 in Bezug auf den Hilfsantrag zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 08. 01. 1978 verkaufte die Klägerin zwei landwirtschaftliche Grundstücke an Helmut W. zum Preis von 66 000 DM. W. war bezüglich eines Teils der Grundstücke bereits Pächter. Die Grundstücke sollten nach dem Text der Urkunde frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuches auf den Käufer übergehen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mit notarieller Urkunde vom [REDACTED]. [REDACTED] 1978 bestellte die Klägerin eine Grundschuld über 40 000 DM zugunsten der Spar- und Darlehenskasse Ha[REDACTED] u.a. an einem der verkauften Grundstücke. Die Grundschuld wurde am 6. Juni 19[REDACTED] eingetragen.

Zu Lasten eines der verkauften Grundstücke ist in Abteilung II des Grundbuches eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der N[REDACTED]-[REDACTED] K[REDACTED] AG eingetragen.

Auf den Antrag der Klägerin zur Genehmigung des Kaufvertrages nach dem Grundstückverkehrsgesetz erteilte die Stadt D[REDACTED] unter dem 13. Juli 1978 den Bescheid daß die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu verweigern sei. Die Veräußerung der landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke an den Käufer würde eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstellen; zudem sei der Verkauf nicht mit der Erhaltung einer gesunden Agrarstruktur zu vereinbaren. Gleichzeitig wurde die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSG durch das Land N[REDACTED] - Amt für Agrarstruktur O[REDACTED] - (Beklagter des vorliegenden Rechtsstreits) mitgeteilt. In dem Bescheid heißt es dann weiter, die Veräußerung gelte für das Rechtsgeschäft zwischen der Verkäuferin und dem vorkaufsberechtigten Land als genehmigt.

Hiergegen hat die Klägerin beim Landwirtschaftsgericht einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, über den noch nicht entschieden worden ist.

Mit Schreiben vom 22. November 1979 erklärte die Klägerin gegenüber dem Käufer der Grundstücke die Anfechtung des Kaufvertrages.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, der Kaufvertrag sei sowohl wegen Verstoßes gegen § 313 Satz 1 BGB als auch aufgrund ihrer Anfechtung unwirksam.

Mit ihrer Klage gegen das nach dem Reichssiedlungsgesetz vorkaufsberechtigte Land N[REDACTED] hat die Klägerin in erster Instanz die Feststellung der Unwirksamkeit des Kaufvertrages vom [REDACTED]. [REDACTED] 1978 begehrt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Berufung der Klägerin, mit der sie in erster Linie Feststellung der Unwirksamkeit des Kaufvertrages und hilfsweise die Feststellung begehrt hat, daß das beklagte Land nicht die lastenfreie Übertragung der Kaufgrundstücke verlangen könne, ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin die in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter.

Das beklagte Land beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des notariellen Kaufvertrages als unzulässig angesehen, weil vor Abschluß des anhängigen Ver-

fahrens vor dem Landwirtschaftsgericht ein schutzwürdiges Interesse der Klägerin an der alsbaldigen Feststellung der Vertragsunwirksamkeit nicht bestehe.

Den in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsantrag hat das Berufungsgericht als Klageänderung nicht zugelassen (§§ 523, 263 ZPO), weil die Sachdienlichkeit mit Rücksicht auf das auch für den Hilfsantrag fehlende Interesse an alsbaldiger Feststellung vor Erledigung des Verfahrens vor dem Landwirtschaftsgericht fehle.

II.

Das Berufungsurteil hält der revisionsgerichtlichen Überprüfung nicht stand:

1. Der Hauptantrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des notariellen Kaufvertrages durfte nicht als unzulässig angesehen werden:

a) Der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und W [REDACTED] kann Gegenstand einer negativen Feststellungsklage sein. Unschädlich ist, daß der der Genehmigungspflicht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz unterliegende Vertrag bis zur endgültigen Entscheidung über die von der Klägerin im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren erhobenen Einwendungen gegen das vom beklagten Land in Anspruch genommene Vorkaufsrecht schwebend unwirksam ist. Auch betagte oder bedingte Rechtsgeschäfte sind Rechtsverhältnisse im Sinne des § 256 ZPO (vgl. BGHZ 4, 133, 135; BGHZ 28, 225, 234;

Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO 41. Aufl. § 256 Anm. 2 D m.w.N.), und die Klägerin erstrebt die Feststellung, daß der Vertrag unabhängig vom Ausgang des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens unwirksam sei.

b) Bedenken gegen die Zulässigkeit der Klage können auch nicht daraus hergeleitet werden, daß die Klägerin die Feststellung der Unwirksamkeit des Kaufvertrages mit Weyhausen gegenüber dem Beklagten und nicht gegenüber dem Käufer begehrt.

Ein zwischen der Klägerin und einem Dritten abgeschlossener Vertrag kann Gegenstand der negativen Feststellung gegen das beklagte Land sein, wenn die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit dieses Rechtsgeschäfts die Rechtsbeziehungen zwischen den Prozeßparteien berührt (vgl. BGHZ 69, 37, 40; Rosenberg/Schwab, Zivilprozeßrecht 13. Aufl. § 94 II 2, S. 527). Das Feststellungsinteresse muß dann allerdings gegenüber dem Beklagten bestehen (vgl. RGZ 142, 226; BGH, Urteil vom 13. Juli 1971, VI ZR 275/69, MDR 1971, 1000, 1001).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

(1) Das beklagte Land hat in Bezug auf die von der Klägerin an W. verkauftes Grundstück das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG in Anspruch genommen. Die Stadt D. als Genehmigungsbehörde nach dem Grundstückverkehrsgesetz hat der Klägerin die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 21 GrdstVG zugleich mit der eigenen Erklärung, daß die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre, mitgeteilt. Mit dieser Mitteilung wird nach § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG das Vorkaufsrecht gegenüber der Klägerin ausge-

übt. Mit der Ausübung kommt entsprechend § 505 Abs. 2 BGB der Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verkäufer zustande. Die Wirksamkeit dieses Kaufvertrages zwischen den Prozeßparteien hängt u.a. davon ab, ob der das Vorkaufsrecht auslösende Vertrag zwischen der Klägerin und W. vom . 1978 nach allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Vorschriften wirksam ist oder nicht. Wäre der Vertrag vom . 1978 - wie die Klägerin meint - nach §§ 125, 313 Satz 1 oder nach §§ 119, 142 Abs. 1 BGB nichtig, so würde auch das vom beklagten Land ausgeübte Vorkaufsrecht entfallen. Die Nichtigkeit des Vertrages vom . 1978 hat also unmittelbare Auswirkungen auf die Rechtsbeziehungen zwischen den Prozeßparteien.

(2) Die Klägerin hat auch ein Feststellungsinteresse gegenüber dem beklagten Land, da dieses als Vorkaufsberechtigter den Kaufvertrag vom . 1978 für wirksam hält und sich dementsprechend eines fortbestehenden, nur noch von der endgültigen Entscheidung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren abhängigen Vorkaufsrechts berührt.

c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes kann das in § 256 Abs. 1 ZPO geforderte Interesse der Klägerin an a l s b a l d i g e r Feststellung der Unwirksamkeit des Kaufvertrages nicht im Hinblick auf das anhängige Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht verneint werden.

In dem von der Klägerin anhängig gemachten Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht wird darüber entschieden, ob die gegen das Vorkaufsrecht nach § 10 RSG erhobenen Einwendungen begründet sind. Dabei geht es um die Frage, ob

die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre oder nicht, ob also - soweit hier von Interesse - die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG). Wird diese Frage bejaht - würde also die Veräußerung zu einer ungesunden Bodenverteilung führen -, dann wäre mit Rücksicht auf das ausgeübte Vorkaufsrecht die Genehmigung des Kaufvertrages zu versagen; die Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht nach § 10 RSG wären unbegründet. Wird die Frage dagegen verneint, so muß der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und Weyhausen genehmigt werden, das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG entfielen. Bei beiden Möglichkeiten gehört die Nichtigkeit des zu prüfenden Vertrages unter dem Gesichtspunkt des Formmangels oder der Anfechtung nicht zu den für die Entscheidung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz wesentlichen Umständen. Im Genehmigungsverfahren bleibt die Rechtsgültigkeit des Vertrages aus allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Gründen grundsätzlich offen; die Entscheidung ist darauf zu beschränken, ob Versagungsgründe aus dem Grundstücksverkehrsgesetz einer Genehmigung entgegenstehen. Dementsprechend wird auch die Nichtigkeit eines Vertrages nach allgemeinen Vorschriften durch die Erteilung oder Versagung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht berührt. Zwar können im Genehmigungsverfahren auch offensichtliche Nichtigkeitsgründe, die nicht im Grundstücksverkehrsgesetz ihren Grund haben, berücksichtigt werden (vgl. BGHZ 26, 298, 300, 301; Senatsbeschuß vom 12. Mai 1982, V BLw 13/81). In einem solchen Fall wird die Nichtigkeit aber zwischen den Beteiligten des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens nicht rechtskräftig festgestellt. Wird die angebliche Nichtigkeit des Vertrages dagegen - z.B. mangels Offensichtlichkeit - nicht berücksichtigt, so wird mit der Zurückweisung von Einwendungen gegen das Vorkaufs-

recht oder mit der Erteilung der Genehmigung auch nicht die Wirksamkeit des Kaufvertrages nach allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zwischen den Beteiligten bindend festgestellt. Die Rechtsgültigkeit des Vertrages kann vielmehr nur vor den allgemeinen Zivilgerichten bindend geklärt werden.

Dem Anliegen der Klägerin, die Unwirksamkeit des Kaufvertrages und damit des Vorkaufsrechts gegenüber dem beklagten Land bindend klären zu lassen, wird daher im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren nicht Rechnung getragen. Unter diesem Gesichtspunkt kann also das Interesse an *a l s - b a l d i g e r* Feststellung nicht verneint werden.

Auch die Möglichkeit, daß im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 GrdstVG für die Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung verneint werden und damit die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgreich wären, nimmt der Klägerin nicht das Interesse an einer *a l s b a l d i g e n* Feststellung der Unwirksamkeit des Kaufvertrages. Zwar würde dann ein Vorkaufsrecht des beklagten Landes entfallen, die Frage nach der Wirksamkeit des Kaufvertrages wäre aber nicht beantwortet. Im übrigen ist weder aus prozeßwirtschaftlichen noch aus sonstigen Gründen ein Vorrang der Klärung von Versagungsgründen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz durch das Landwirtschaftsgericht gegenüber allgemeinen Nichtigkeitsgründen durch Zivilgerichte ersichtlich. In beiden Fällen handelt es sich um mit Kosten verbundene gerichtliche Verfahren mit mehreren Instanzen, wobei jedoch bei der Entscheidung in den einzelnen Verfahren die für das jeweils andere Verfahren maßgebenden sachlichen Gesichtspunkte in den Hindergrund treten. Das Zivilgericht hat

nicht über die Versagungsgründe nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und die Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht nach § 10 RSG zu befinden; die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts über einen gesetzlichen Versagungsgrund berührt die Frage nach der Gültigkeit des Vertrages aus sonstigen Gründen nicht. Bei dieser Sachlage kann eine Rangfolge in der Anrufung der verschiedenen Gerichte nicht aufgestellt werden.

Einer Verkäuferin, die die Nichtigkeit eines der Genehmigungspflicht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz unterliegenden Vertrages aus allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Gründen geltend macht, kann folglich nicht zugemutet werden, die Klärung der Wirksamkeit des Vertrages im Wege der Feststellungsklage nach § 256 Abs. 1 ZPO bis zum rechtskräftigen Abschluß eines landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens zurückzustellen.

Die Zulässigkeit der Feststellungsklage in Bezug auf den Hauptantrag kann daher nicht aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen versagt werden.

2. Der Rechtsfehler des Berufungsurteils führt jedoch insoweit nicht zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, da der Senat nach § 565 Abs. 3 ZPO in der Sache selbst entscheiden kann. Nach dem festgestellten Sachverhältnis ist nämlich der Hauptantrag zur Endentscheidung reif.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Anwendung des § 565 Abs. 3 ZPO auch in dem Fall geboten, daß das Berufungsgericht zu Unrecht eine

Feststellungsklage mangels Feststellungsinteresse (§ 256 Abs. 1 ZPO) als unzulässig angesehen hat (vgl. BGHZ 12, 308, 316; BGH Urteil vom 19. November 1971, I ZR 72/70, NJW 1972, 198; Stein/Jonas/Grunsky, ZPO 20. Aufl. § 565 Rdn. 19).

Der Feststellungshauptantrag der Klägerin ist ungegründet:

a) Bedenken gegen die Formgültigkeit des Kaufvertrages vom ~~1978~~ 1978 bestehen nicht. Die Klägerin hat in diesem Zusammenhang vorgetragen, die beurkundete Bestimmung des Kaufvertrages, die Grundstücke seien frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuches auf den Käufer zu übertragen, habe nicht dem übereinstimmenden Willen der Vertragspartner entsprochen. Diese seien vielmehr sowohl von der Übernahme der Grundschuld in Höhe von 40 000 DM als auch der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) durch den Käufer ausgegangen. Der wirkliche Wille habe infolge eines Versehens in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag gefunden.

Haben die Vertragspartner aber entgegen dem beurkundeten Vertragsinhalt die Grundstücke unter Aufrechterhaltung bestimmter Belastungen verkaufen wollen und ist die Beurkundung des wirklichen Willens irrtümlich unterblieben, so liegt eine unrichtige Bezeichnung des von den Beteiligten übereinstimmend Gewollten (falsa demonstratio) vor, die für die Wirksamkeit des Vertrages unerheblich ist. Der notarielle Kaufvertrag ist mit dem wirklich gewollten Inhalt zustande gekommen. Der Senat

hat diese in ständiger Rechtsprechung vertretene Konsequenz zuletzt in dem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 25. März 1983, V ZR 268/81, ausdrücklich bestätigt.

Damit scheidet nach dem eigenen Sachvortrag der Klägerin eine Unwirksamkeit des Kaufvertrages wegen Formmangels aus. Ist der Vertrag mit dem von den Beteiligten übereinstimmend gewollten Inhalt aber zustande gekommen, so entfällt insoweit auch ein Anfechtungsrecht der Klägerin nach § 119 BGB.

b) Auch die auf weitere Gründe gestützte Anfechtung der Klägerin nach § 119 BGB führt nicht zur Unwirksamkeit des Kaufvertrages:

(1) Das Berufungsgericht hat zu dem von der Klägerin geltend gemachten Irrtum über das Eigentum an den von Weyhausen auf dem später an ihn verkauften Pachtland errichteten baulichen Anlagen ausgeführt, die Klägerin habe an diesen Anlagen gemäß § 95 BGB kein Eigentum erworben. Die Anlagen seien folglich auch nicht an W. mitverkauft worden. Die dementsprechende Vorstellung der Klägerin stimme mit der Rechtslage überein; ein Irrtum scheide daher aus.

Insoweit sind Rechtsfehler des Berufungsgerichts nicht ersichtlich. Die Revisionsbegründung enthält hierzu auch keine weiteren Ausführungen.

(2) Was den von der Klägerin geltend gemachten Irrtum über die Wirksamkeit des mit W. abgeschlossenen Pachtvertrages und dessen Auswirkungen auf den Kaufvertrag

anbetrifft, ist eine Nichtigkeit des Kaufvertrages nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, die Klägerin habe nicht vorgetragen, daß sich der Pachtvertrag und dessen Dauer auf den Kaufvertrag und den dort vereinbarten Kaufpreis ausgewirkt habe. So sei insbesondere nach dem eigenen Vortrag der Klägerin nicht ersichtlich, daß der Käufer mit Rücksicht auf den Pachtvertrag nur einen gegenüber dem Verkehrswert geringeren Kaufpreis zugesagt habe.

Auch insoweit sind Rechtsfehler des Berufungsurteils nicht ersichtlich. Die Klägerin hat zu diesem Anfechtungspunkt keine Erklärung mehr abgegeben; sie hat insbesondere nicht das Außerachtlassen einschlägigen Sachvortrags durch das Berufungsgericht gerügt.

Der Hauptantrag, mit dem die Klägerin die Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrages vom 10. April 1971 nach §§ 125, 142 BGB begehrt, ist folglich unbegründet.

3. Die nach §§ 523, 263 ZPO erforderliche Zulassung des erstmals in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsantrags auf Feststellung, das beklagte Land könne nicht die lastenfreie Übertragung der verkauften Grundstücke verlangen, kann nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung versagt werden. Genauso wie beim Feststellungshauptantrag kann auch bezüglich des Hilfsantrages ein Interesse an alsbaldiger Feststellung nicht mit Rücksicht auf das anhängige landwirtschaftsgerichtliche Verfahren verneint werden. Ob der Kaufvertrag die lastenfreie Übertragung der Grundstücke oder die Übernahme bestimmter Belastungen durch den Käufer vorsieht, wird im landwirtschafts-

gerichtlichen Verfahren nicht entschieden. Da auch im übrigen kein Vorrang des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens gegenüber dem allgemeinen Zivilprozeß besteht, braucht die Klägerin den Abschluß des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens nicht abzuwarten.

Ob die Sachdienlichkeit der Zulassung des Hilfsantrages aber aus anderen Gründen zu verneinen wäre, kann der Senat unter Berücksichtigung der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht abschließend beurteilen. Hierzu sind vielmehr weitere tatrichterliche Überlegungen notwendig. Das fehlerhafte Berufungsurteil ist also in Bezug auf den Hilfsantrag aufzuheben. Die Sache ist insoweit an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Linden

Dr. Lambert-Lang