

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ----- ja

BGB §§ 313 Satz 2, 892

Ein Formmangel des Grundstücksveräußerungs-
vertrags wird auch dann geheilt, wenn der
Eigentumserwerb kraft guten Glaubens erfolgt.

BGH, Urt.v. 24. Februar 1967 - V ZR 75/65 - OLG Nürnberg
LG Weiden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_75/65

URTEIL

Verkündet am

24. Februar 1967
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

der Witwe Katharina H [REDACTED] geb. K [REDACTED] in
He [REDACTED] Nr. [REDACTED], Landkreis O [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt Wolfgang E [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Anna E [REDACTED] geb. K [REDACTED],
beide wohnhaft in Kulz Nr. [REDACTED], Landkreis N [REDACTED]
vorm Wald,

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 26. Februar 1965 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin und ihr am 6. Februar 1964 verstorbener Ehemann Michael H. [REDACTED] vereinbarten mit Ehe- und Erbvertrag vom 8. Februar 1941 den Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft unter Ausschluß der Fortsetzung. Gleichzeitig setzten sie sich gegenseitig zu Alleinerben ein.

In notarieller Urkunde vom 16. Januar 1961 (Urk.-Rolle Nr. 40) hoben die Eheleute die Gütergemeinschaft auf und vereinbarten Gütertrennung. Der bisher gemeinschaftliche, im Grundbuch für He. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragene Grundbesitz wurde dabei von der Klägerin über-



nommen und an sie aufgelassen. Ihre Eintragung im Grundbuch erfolgte am 14. März 1961.

In weiterer notarieller Urkunde vom 16. Januar 1961 (Urk.-Rolle Nr. 41) übergab die Klägerin den Grundbesitz an die beklagten Eheleute (Schwester und Schwager der Klägerin) und ließ ihn an diese auf. Die Eintragung der Beklagten im Grundbuch erfolgte am 8. August 1961.

Die Klägerin hat vorgetragen: Ihr Ehemann sei am 16. Januar 1961 geschäftsunfähig gewesen. Die beiden Verträge vom 16. Januar 1961 seien daher nichtig. Als Alleinerbin ihres Ehemannes sei sie damit Eigentümerin des Grundbesitzes. Der Übergabevertrag sei auch nach § 138 BGB nichtig, weil die Beklagten ihre Notlage und Unerfahrenheit ausgebeutet hätten und der Verkehrswert des Anwesens mit 50 000 DM in einem krassen Mißverhältnis zur Gegenleistung stehe. Sie fechte den Übergabevertrag auch wegen arglistiger Täuschung an, weil die Beklagten ihre Übernahmepflicht nicht erfüllt und eine aus Kostenersparnisgründen getroffene Zusatzvereinbarung über die Zahlung weiterer 3 000 DM und die Ausstellung eines Schuldscheins hierüber nicht eingehalten hätten. Wegen dieses Verhaltens und auch wegen späterer Beschimpfungen widerrufe sie ferner die in der Übergabe des Grundbesitzes liegende Schenkung wegen groben Undanks.

Die Klägerin hat zuletzt beantragt, die Beklagten zu verurteilen,

1. die Berichtigung des Grundbuchs dahin zu bewilligen, daß die Klägerin als Eigentümerin des Grundbesitzes eingetragen wird,
hilfsweise,
den Grundbesitz an die Klägerin aufzulassen;

2. den Grundbesitz an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.

Sie haben das Vorbringen der Klägerin bestritten.

Das Landgericht hat die Beklagten zur Bewilligung der Grundbuchberichtigung und zur Herausgabe des Grundbesitzes verurteilt. Es ist auf Grund der von ihm eingeholten Gutachten der Universitäts-Nervenklinik Erlangen und des Direktors der Deutschen Forschungsanstalt für Psychiatrie in München zu dem Ergebnis gekommen, daß der Ehemann der Klägerin am 16. Januar 1961 geschäftsunfähig gewesen sei und die daraus sich ergebende Nichtigkeit des Gütertrennungs- und Auseinandersetzungsvertrags nach § 139 BGB auch die Nichtigkeit des Übergabevertrags zur Folge gehabt habe, weil beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit gebildet hätten.

In der Berufungsinanz hat die Klägerin noch geltend gemacht, sie sei weiter nach § 326 BGB von dem Übergabevertrag zurückgetreten.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin die Klageanträge weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht unterstellt die Geschäftsunfähigkeit des Ehemannes der Klägerin am 16. Januar 1961.

Hieraus ergibt sich nach seiner Auffassung aber nur die Nichtigkeit des Gütertrennungs- und Auseinandersetzungsvertrags, nicht aber auch nach § 139 BGB die des Übergabevertrags, weil anzunehmen sei, daß dieser Vertrag auch bei Kenntnis der Nichtigkeit jenes Vertrags geschlossen worden wäre.

Nach der weiteren Auffassung des Berufungsgerichts wird der Übergabevertrag in seiner Wirksamkeit auch nicht durch güterrechtliche Vorschriften beeinträchtigt; da bei Nichtigkeit des Gütertrennungs- und Auseinandersetzungsvertrags der Grundbesitz noch zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft gehört und damit der Verwaltung des Ehemannes der Klägerin unterstanden hätte, wäre der Übergabevertrag zwar für diesen, nicht aber auch für die Klägerin unverbindlich gewesen; für das Erfüllungsgeschäft fänden die allgemeinen Vorschriften über die Verfügung von Nichtberechtigten nach § 185 BGB Anwendung.

Eine Formnichtigkeit des Übergabevertrags mit Rücksicht darauf, daß nach der Behauptung der Klägerin ein Teil des Übergabepreises in Höhe von 3 000 DM nicht beurkundet worden sei, erachtet das Berufungsgericht nach § 313 Satz 2 BGB durch Auflassung und Eintragung als geheilt; die von der Klägerin als Nichtberechtigte erklärte Auflassung sei dadurch nach § 185 Abs. 2 BGB wirksam geworden, daß die Klägerin am 6. Februar 1964 Alleinerbin ihres Ehemannes geworden sei und damit den Gegenstand ihrer Verfügung erworben habe.

Die Voraussetzungen der weiteren Klagegründe (§§ 123, 138, 326, 530 BGB) hält das Berufungsgericht aus tatsächlichen Gründen nicht für gegeben.

2. Die Ausführungen des Berufungsgerichts werden von der Revision insoweit angegriffen, als das Berufungsgericht die Beeinträchtigung der Wirksamkeit des Übergabevertrags durch güterrechtliche Vorschriften ausgeschlossen, den aus der Nichtbeurkundung eines Teilübergabepreises in Höhe von 3 000 DM sich ergebenden Formmangel des Übergabevertrags nach § 313 Satz 2 BGB als geheilt angesehen und die Nichtigkeit des Übergabevertrags nach § 139 BGB verneint hat.

a) Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Nichtigkeit des Gütertrennungs- und Auseinandersetzungsvertrages habe nicht nach § 139 BGB die Nichtigkeit des Übergabevertrags zur Folge gehabt, ist frei von Rechtsirrtum. Das Berufungsgericht ist dabei zutreffend von der Rechtsprechung ausgegangen, daß, wenn äußerlich voneinander getrennte Verträge abgeschlossen sind, zunächst eine tatsächliche Vermutung dafür spricht, daß sie auch nach Absicht der Parteien nicht als einheitlicher Vertrag, sondern als verschiedene selbständige Geschäfte gewollt sind und dies gerade durch die Trennung zum Ausdruck gebracht werden sollte, und daß zur Widerlegung dieser Vermutung nicht der Nachweis eines wirtschaftlichen Zusammenhangs und der gleichzeitige Abschluß der Geschäfte genügt (RGZ 103, 295, 297/298; vgl. auch Urteil des Senats vom 20. Mai 1966, V ZR 214/64, WM 1966, 899). Diese Grundsätze müssen hier umso mehr gelten, als die beiden Verträge nicht zwischen denselben Personen abgeschlossen worden sind.

b) Was die Anwendung güterrechtlicher Vorschriften anbetrifft, so geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, daß im Falle der Nichtigkeit des Gütertrennungs- und

Auseinandersetzungsvertrags der Ehemann der Klägerin nach Art. 8 I Nr. 6 GleichberG zur Verwaltung des Gesamtgutes der Gütergemeinschaft und damit nach §§ 1422 ff BGB zur Verfügung über dieses berechtigt geblieben wäre und deshalb die in der Erklärung der Auflassung in dem Übergabevertrag liegende Verfügung der Klägerin sich als Verfügung eines Nichtberechtigten dargestellt hätte. Dem Berufungsgericht kann aber darin nicht gefolgt werden, daß diese Verfügung nach § 185 Abs. 2 BGB dadurch wirksam geworden wäre, daß die Klägerin mit dem am 6. Februar 1964 eingetretenen Tode ihres Ehemannes dessen Alleinerbin und damit Alleineigentümerin des an die Beklagten übergebenen Grundbesitzes wurde. Hierbei hat nämlich, wie die Revision mit Recht rügt, das Berufungsgericht übersehen, daß die Klage auch von dem durch einen Pfleger vertretenen Ehemann der Klägerin erhoben wurde und darin die Verweigerung der Genehmigung zu erblicken ist, welche die Auflassung in dem Übergabevertrag nach § 184 Abs. 1 BGB rückwirkend hätte wirksam machen können. Diese Verweigerung der Genehmigung hätte rechtsgestaltend auf die schwebend unwirksame Auflassung in dem Übergabevertrag in der Weise gewirkt, daß die Auflassung endgültig unwirksam geworden wäre (BGHZ 13, 179, 187). Die Auflassung hätte deshalb nachträglich in keinem der in § 185 Abs. 2 BGB aufgeführten Fälle mehr wirksam werden können. Hieraus ergibt sich, daß die Beklagten mangels wirksamer Auflassung nicht Eigentümer des Grundbesitzes geworden wären.

Das Vermögen der Klägerin jedoch nicht zum Erfolg zu verhelfen. Der Ehemann der Klägerin hätte sich nach § 1424 BGB nur mit ihrer Einwilligung zur Übergabe des Grundbesitzes an die Beklagten verpflichten können. Bei

der Klägerin wäre die Rechtslage dagegen anders gewesen. Sie hätte sich wegen ihrer durch den Güterstand nicht beeinträchtigten Geschäftsfähigkeit durch den Abschluß des Übergabevertrags zwar nicht mit Wirkung gegen ihren Ehemann und gegen das Gesamtgut der Gütergemeinschaft, wohl aber, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, persönlich verpflichten können (BGB RGRK 10./11. Aufl. § 1423 Anm. 15 i.V.m. § 1422 Anm. 4; Erman BGB 3. Aufl. § 1422 Anm. 2). Diese Verpflichtung wäre nicht nach § 306 BGB unwirksam gewesen, weil diese Vorschrift, wie dem Berufungsgericht weiterhin zu folgen ist, nur die anfängliche objektive und nicht auch die anfängliche subjektive Unmöglichkeit betrifft, ein solcher Fall aber bei dem Verkauf einer dem Verkäufer nicht gehörenden Sache gegeben ist (vgl. Palandt BGB 25. Aufl. § 306 Anm. 3).

Wäre aber die Klägerin durch den Abschluß des Übergabevertrages zur Übereignung des Grundbesitzes an die Beklagten verpflichtet, so müßte sie, nachdem sie durch den Tod ihres Ehemannes Alleineigentümerin des Grundbesitzes geworden ist und damit zur Übereignung jetzt in der Lage wäre, das durch ihre Klage Erlangte alsbald wieder den Beklagten zurückgewähren. Damit würde ihrem Klagebegehren der Einwand der Arglist im Sinne des § 242 BGB entgegenstehen (Urteil des Senats vom 24. Oktober 1962 - V ZR 1/61 BGHZ 38, 122, 126).

c) Mit derselben Begründung, also unter Hinweis auf den Umstand, daß die Klage auch von dem Ehemann der Klägerin erhoben wurde und darin die Verweigerung der Genehmigung des Ehemanns zu der von der Klägerin in dem Übergabevertrag erklärten Auflassung zu erblicken ist, wendet sich die Revision auch gegen die Auffassung des

Berufungsgerichts, der in der Nichtbeurkundung eines Teil-Übernahmepreises in Höhe von 3 000 DM liegende Formmangel des Übergabevertrags wäre nach § 313 Satz 2 BGB geheilt. Sie meint, diese Vorschrift setze eine rechtswirksame Auflassung voraus, an der es hier fehle, nachdem die Auflassungserklärung endgültig unwirksam geworden sei und deshalb durch den späteren Erwerb des Alleineigentums an dem Grundbesitz durch die Klägerin nach § 185 Abs. 2 BGB nicht mehr habe wirksam werden können.

Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es ist ihr zwar darin beizutreten, daß die Vorschrift des § 313 Satz 2 BGB grundsätzlich eine rechtswirksame Auflassung voraussetzt (RGZ 94, 147, 150; 111, 239, 244; 137, 324, 352; Erman aaO § 313 Anm. 13 a bb). Von einer solchen ist aber auf Grund des § 892 BGB auszugehen, wonach zu Gunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig gilt. Diese Vorschrift deckt allerdings nur Mängel im Recht desjenigen, der über das Recht verfügt (RG HRR 1928 Nr. 1589), und nicht auch Mängel des Rechtsgeschäfts selbst, also des Rechtsgeschäfts, durch das ein eingetragenes Recht erworben wird, so daß dem Erwerber sein guter Glaube an die Gültigkeit und Wirksamkeit dieses Rechtsgeschäfts nichts hilft, wenn die zur Rechtsänderung erforderliche Auflassung aus irgend einem Grunde unwirksam ist, sei es wegen Geschäftsunfähigkeit einer Vertragspartei, fehlender Vertretungsmacht eines Vertreters, fehlender Zustimmung einer Behörde oder eines Dritten, versteckten Einigungsmangels (§ 155 BGB), begründeter Anfechtung wegen Irrtums usw. (Planck BGB 5. Aufl. § 892 Anm. III 3 S. 284 unter Bezugnahme auf RGZ 69, 263,

268; 84, 242, 245; 88, 83, 89; 120, 170, 174; RG HRR 1928 Nr. 1589). Ein Fall dieser Art ist jedoch hier nicht gegeben, weil die in Frage stehende Auflassung nicht aus einem der aufgeführten Gründe, sondern deshalb unwirksam war, weil die Klägerin bei der Erklärung der Auflassung in dem Übergabevertrag nicht Eigentümerin des Grundbesitzes war und ihr deshalb insoweit die Verfügungsbefugnis fehlte. Es lag somit bei ihr ein Mangel im Recht vor, der, wie bereits ausgeführt, durch die Vorschrift des § 892 BGB gedeckt wird. Das kann aber nicht ohne Einfluß auf die Heilung eines Formmangels des Grundstücksveräußerungsvertrags nach § 313 Satz 2 BGB sein. Da die Vorschrift des § 892 BGB zu Gunsten des gutgläubigen Erwerbers fingiert, daß er von einem Berechtigten erwirbt, kann die Rechtslage nicht anders angesehen werden, als wenn der Erwerb auf Grund einer wirksamen Auflassung erfolgt wäre und somit der Veräußerer seine Verpflichtung zur Veräußerung bereits wirksam erfüllt hätte. Es liegt daher mit dem gutgläubigen Erwerb insoweit schon Vertragserfüllung vor, so daß der Grund weggefallen ist, aus dem zum Schutz des Vertrauens das Formerfordernis des § 313 Satz 1 BGB aufgestellt wurde, und es deshalb auf den Formmangel nicht mehr ankommen kann (vgl. RGZ 85, 272, 274 unter Hinweis auf Mot. II S. 191). Hieraus ergibt sich, daß ein Formmangel des Grundstücksveräußerungsvertrags auch dann geheilt wird, wenn der Eigentumserwerb kraft guten Glaubens erfolgt.

Der Rechtsstreit ist jedoch nicht schon jetzt im Sinne der Zurückweisung der Revision zur Entscheidung reif, weil das Berufungsgericht auf den unter Beweis gestellten Vortrag der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 8. Februar 1965 (S. 7/8) nicht eingegangen ist, die Beklagten seien sich bei Abschluß des Übergabevertrags im Klaren gewesen, daß der Ehemann der Klägerin geisteskrank gewesen sei.

3. Da somit die Klage dann Erfolg hätte, wenn bei nachgewiesener Geschäftsunfähigkeit des Ehemannes der Klägerin am 16. Januar 1961 die Beklagten in dem nach § 892 BGB maßgebenden Zeitpunkt (vgl. hierzu RGZ 116, 351, 354) bösgläubig im Sinne dieser Vorschrift gewesen wären, insoweit es aber an tatsächlichen Feststellungen fehlt, war auf die Revision der Klägerin das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Dr. Augustin

Hill

Dr. Freitag

Mattern
Offterdinger