

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 812, 894

Schließt ein Geschäftsunfähiger, der als Eigentümer eines nicht ihm gehörenden Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist, einen (nichtigen) Vertrag über das Grundstück und wird daraufhin der Vertragspartner als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen, so kann Gegenstand eines Bereicherungsanspruchs des Geschäftsunfähigen auch die Wiederherstellung seiner Buchberechtigung sein. Ein solcher Anspruch entfällt jedoch, wenn der eingetragene Vertragspartner durch Vertrag mit dem wirklichen Eigentümer das Eigentum erlangt.

BGH, Urt. v. 12. Januar 1973 - V ZR 98/71 - OLG Hamm

IG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 98/71

URTEIL

Verkündet am

12. Januar 1973
S c h o r m ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Heinrich W [REDACTED] aus H [REDACTED],
B [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

den Arbeiter Hermann P [REDACTED] aus B [REDACTED], M [REDACTED]-
straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den Verwaltungsange-
stellten Johannes T [REDACTED], B [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED],
als Pfleger,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Januar 1973 durch die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und von der Mühlen für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. April 1971 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verkaufte dem Beklagten durch notariellen Vertrag vom 13. März 1969 das im Grundbuch von S [REDACTED] Blatt 0016 eingetragene Hausgrundstück. Der Beklagte hatte als Kaufpreis 11 000 DM zu zahlen und für die Eltern des Klägers ein bis zum 31. Juli 1974 befristetes unentgeltliches Wohnrecht zu bestellen. Der Vertrag wurde auf Grund der darin gleichzeitig erklärten entsprechenden dinglichen Einigung grundbuchlich vollzogen. Der Beklagte zahlte auf den Kaufpreis 8 000 DM; er belastete das Grundstück mit einer auf ihn lautenden Grundschuld in Höhe von 7 000 DM.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Der Kläger macht geltend, er sei bei Vertragsschluß wegen hochgradigen Schwachsinnns geschäftsunfähig gewesen. Der Vertrag sei aus diesem Grunde und wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig. Die Sittenwidrigkeit leitet der Kläger daraus her, daß zwischen dem Kaufpreis und dem vom Kläger auf 40 000 - 50 000 DM bezifferten Verkehrswert des Grundstücks ein auffälliges Mißverhältnis bestehe.

Der Kläger erstrebt in erster Linie Einwilligung des Beklagten in die Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß als Eigentümer des Grundstücks wieder der Kläger eingetragen und daß die Grundschild Zug um Zug gegen Zahlung von 8 000 DM gelöscht wird. Hilfsweise begehrt er die Mitwirkung des Beklagten bei der Rückübertragung des (lastenfreien) Eigentums und bei der Löschung der Grundschild Zug um Zug gegen Zahlung von 8 000 DM.

Das Landgericht hat den Hauptanträgen des Klägers stattgegeben.

Im Berufungsrechtszug hat der Beklagte nicht mehr an der Auffassung festgehalten, daß der Kläger bei Abschluß des Vertrags vom 13. März 1969 geschäftsfähig gewesen sei, sondern nunmehr den Standpunkt vertreten, der Kläger sei nicht nur zur Zeit dieses Vertragsschlusses, sondern schon zu der Zeit geschäftsunfähig gewesen, als er am 22. Juli 1961 mit dem damaligen Eigentümer des Grundstücks, Bernhard L., einen notariellen Vertrag über den käuflichen Erwerb des Grundstücks - Kaufpreis: 11 000 DM - geschlossen habe. Der Kläger habe deshalb auch mit seiner Eintragung ins Grundbuch kein Eigentum an dem Grundstück erlangt.

Von der Erbin des inzwischen verstorbenen Bernhard L., nämlich dessen Witwe Elisabeth L., hat der Beklagte das Grundstück durch notariellen Vertrag vom 14. Oktober 1970 gekauft. Hinsichtlich des Kaufpreises heißt es in § 2 des Vertrags, bei Nichtigkeit des erwähnten Vertrags vom 22. Juli 1961 habe der Kläger einen Anspruch auf Erstattung des Kaufpreises. Frau L. sei aber um diesen Kaufpreis nicht mehr bereichert. "Alle Grundbuchberichtigungsansprüche" sowie alle weiteren Ansprüche, die ihr auf Grund des Rückgewährschuldverhältnisses gegen den Kläger zustünden, trete sie an den Beklagten ab. Dieser trete ihr seinen Anspruch auf Rückerstattung von 8 000 DM gegen den Kläger ab. Mit diesem Anspruch rechne Frau L. "gegen etwaige Erstattungsansprüche" des Klägers auf. - Die Vertragspartner erklärten auch die Auflassung.

Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt er seinen Anspruch auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

- A) Antrag auf Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß der Kläger als Eigentümer eingetragen wird.

I.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß der Kläger sich bei Abschluß des Vertrags vom 13. März 1969 nach dem nunmehr insoweit übereinstimmenden Vorbringen der

Parteien infolge Schwachsinn in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden, seiner Natur nach nicht nur vorübergehenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befunden habe und demnach geschäftsunfähig gewesen sei (§ 104 Nr. 2 BGB). Der Vertrag sei daher nichtig (§ 105 BGB). Ob der Kläger auch schon zur Zeit des mit L. [REDACTED] über den Erwerb des Grundstücks abgeschlossenen Vertrags vom 22. Juli 1961 geschäftsunfähig, auch dieser Vertrag daher nichtig war, kann nach Ansicht des Berufungsgerichts offen bleiben: Der Kläger wäre dann zwar nicht Eigentümer des Grundstücks - sondern nur Buchberechtigter - geworden, ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nach § 894 BGB stehe ihm in diesem Fall nicht zu. Er habe dann aber einen entsprechenden "schuldrechtlichen Berichtigungsanspruch" nach § 812 BGB, der neben dem dinglichen Anspruch aus § 894 BGB gegeben sei. - Im folgenden ist für die Revisionsinstanz zugunsten des Beklagten zu unterstellen, daß der Kläger schon bei Abschluß des Vertrags vom 22. Juli 1961 geschäftsunfähig war und daher nicht das Eigentum an dem Grundstück erworben hat.

II.

1. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß bei Nichtigkeit der Auflassung eines Grundstücks und des ihr zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts für den "Veräußerer" auch dann, wenn er selbst nicht Eigentümer des Grundstücks ist, ein Bereicherungsanspruch (§ 812 BGB) auf Zustimmung zu seiner Eintragung - oder Wiedereintragung - ins Grundbuch in Betracht kommen kann (RG JW 1931, 2723; RGZ 112, 260, 268; 119, 332, 336; Palandt, BGB 31. Aufl. § 812 Anm.

4 b und § 894 Anm. 7 b). Der "Erwerber" erlangt in einem solchen Fall die mit seiner Eintragung im Grundbuch als solcher verbundenen Vorteile, die sich aus der Eigentumsvermutung des § 891 BGB sowie der formalen Möglichkeit der Veräußerung und Belastung des Grundstücks (§ 892 BGB) und schließlich aus der Möglichkeit der sogenannten Buchersitzung (§ 900 BGB) ergeben können. Daß diese Vorteile im Sinne des § 812 BGB auf Kosten des "Veräußerers" erlangt seien, hat die Rechtsprechung zum einen dann angenommen, wenn dieser vorher im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war (RG JW 1931, 2723), aber auch ohne seine vorherige Eintragung im Grundbuch dann, wenn ihm eine Anwartschaft auf den Erwerb des Eigentums zustand (RGZ 112, 260, 268; RGZ 119, 332, 335).

2. Ein solcher schuldrechtlicher Anspruch entfällt aber dann, wenn der im Grundbuch eingetragene "Erwerber" das Eigentum an dem Grundstück auf anderem Wege - hier: durch Einigung mit der wirklichen Eigentümerin - erlangt. In diesem Fall steht seine Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch mit der wirklichen Rechtslage im Einklang; die Wiedereintragung des "Veräußerers", der nur eine formale Buchberechtigung hatte, würde das Grundbuch unrichtig machen. Darauf, daß der eingetragene Eigentümer an der Herbeiführung einer solchen Unrichtigkeit des Grundbuchs auf irgendeine Weise mitwirkt, besteht auch schuldrechtlich kein Anspruch. Ob der Kläger etwa die Übereignung des Grundstücks verlangen könnte, ist bei der Prüfung des hier in Rede stehenden Hauptantrags nicht zu erörtern.

3. Auch das Berufungsgericht scheint davon auszugehen, daß der Kläger die Zustimmung zu seiner Wiedereintragung nicht beanspruchen könnte, wenn der Beklagte Eigentümer geworden wäre. Es hat jedoch den Vertrag des Beklagten mit Frau L. [REDACTED] vom 14. Oktober 1970 und die darin erklärte Auflassung auf Grund folgender Erwägungen für nichtig erachtet: Dem Vertrag fehle bereits die in § 2 zur Gültigkeitsvoraussetzung erhobene Geschäftsgrundlage. Die Vertragschließenden seien übereinstimmend davon ausgegangen, daß Frau L. [REDACTED] und der Beklagte infolge Rechtsunwirksamkeit der Verträge vom 22. Juli 1961 und vom 13. März 1969 Bereicherungsansprüche gegen den Kläger auf Rückgewähr der diesem erbrachten Leistungen hätten, ohne ihrerseits die durch den Kläger erbrachten Leistungen zurückgewähren zu müssen. Nach richtiger Ansicht habe aber Frau L. [REDACTED] gegen den Kläger einen Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung nur Zug um Zug gegen die Rückzahlung des an ihren Rechtsvorgänger gezahlten Kaufpreises, der Beklagte einen Anspruch auf Rückerstattung nur Zug um Zug gegen Herausgabe des Grundstücks und Wiedereintragung des Klägers ins Grundbuch gehabt, wobei ferner ein Nutzungs- und Verwendungsausgleich nach § 818 BGB habe erfolgen müssen. Die in dem Vertrag vom 14. Oktober 1970 wechselseitig abgetretenen einseitigen Ansprüche hätten daher nicht bestanden, die Abtretungen seien mithin gegenstandslos (und unwirksam) gewesen. Die Existenz dieser Ansprüche aber müsse bei Berücksichtigung des Vertragszwecks, die Wiedereintragung des Klägers ins Grundbuch zu verhindern, als Gültigkeitsvoraussetzung des Vertrags angesehen werden. Der Vertrag sei überdies seinem Inhalt nach auf eine nicht gerechtfertigte Schädigung des

Klägers gerichtet gewesen und daher auch wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB).

4. Gegen diese Ausführungen wendet die Revision sich zu Recht.

a) Keinen Erfolg hat allerdings der Hinweis der Revision darauf, daß keine der Parteien sich auf die Unwirksamkeit des Vertrags vom 14. Oktober 1970 berufen habe. Denn wenn der festgestellte Sachverhalt diese Unwirksamkeit ergäbe, so hätte das Berufungsgericht sie unabhängig davon berücksichtigen müssen, ob eine der Parteien daraus Rechte herleitete.

b) Zuzustimmen ist der Revision darin, daß das Fehlen ebenso wie der nachträgliche Wegfall der Geschäftsgrundlage nach ständiger Rechtsprechung nicht ohne weiteres die Nichtigkeit des Vertrags ergibt, sondern - nach umfassender Interessenabwägung - zu einer Anpassung des Vertragsinhalts unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vertragstreue nur insoweit führt, als dies zur Erzielung eines mit dem Grundsatz von Treu und Glauben zu vereinbarenden Ergebnisses erforderlich ist. Das Berufungsurteil läßt in diese Richtung weisende Erwägungen vermissen. Das könnte allerdings dann unschädlich sein, wenn die Ausführungen des Berufungsgerichts über das Fehlen der Geschäftsgrundlage in Wirklichkeit eine Auslegung des Vertrags darstellten. Dafür, daß das Berufungsurteil in der Tat so zu verstehen ist, könnte sprechen, daß das Berufungsgericht (S. 9 BU) davon ausgeht, die Vertragspartner hätten die im folgenden erörterte "Geschäftsgrundlage"

in § 2 des Vertrags "zur Gültigkeitsvoraussetzung erhoben". Damit hätte das Berufungsgericht lediglich dem Erfordernis Rechnung getragen, daß der rechtliche Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nur insoweit in Betracht kommt, als die Vertragsauslegung ergibt, daß die Parteien die Folgen des Nichtvorhandenseins bestimmter Umstände oder die ihres nachträglichen Wegfalls nicht im Vertrag selbst geregelt haben (vgl. dazu auch die Senatsurteile vom 6. Oktober 1967, V ZR 129/66, WM 1967, 1277, 1279, und vom 22. Januar 1971, V ZR 98/68, WM 1971, 509, 510 f). Wenn das Berufungsgericht in Auslegung des Vertrags rechtsfehlerfrei einen erklärten vertraglichen Willen der Vertragspartner des Inhalts festgestellt hätte, daß der gesamte Vertrag oder doch jedenfalls die Auflassung des Grundstücks vom Bestand bestimmter Forderungen abhängig sein sollte, die tatsächlich nicht gegeben waren, so wäre der Vertrag nichtig, eine bloße Anpassung des Vertragsinhalts nach den zur Geschäftsgrundlage entwickelten Grundsätzen käme dann nicht in Betracht.

c) Die hier in Rede stehenden Ausführungen des Berufungsgerichts erweisen sich jedoch jedenfalls in folgender Hinsicht als rechtsfehlerhaft.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, ohne die - zuvor verneinte - Wirksamkeit der vertraglich vereinbarten Abtretung von Bereicherungsansprüchen hätte der Zweck des Vertrags, die Wiedereintragung des Klägers in das Grundbuch zu verhindern, nicht erreicht werden können. Dabei hat es verkannt, daß dieser Vertragszweck schon durch die in dem Vertrag erklärte Auflassung des Grund-

stücks an den Beklagten erreicht wurde, ohne daß eine wirksame Abtretung von etwaigen Grundbuchberichtigungsansprüchen gegen den Kläger hinzuzutreten brauchte. Wurde der Beklagte durch die Auflassung Eigentümer, so entfielen damit, wie oben ausgeführt, etwaige Bereicherungsansprüche des Klägers auf Wiederherstellung seiner Buchberechtigung. Auch im übrigen ist nicht ersichtlich, daß die (etwaige) Unwirksamkeit der Abtretung den hier erörterten Vertragszweck hätte in Frage stellen können. Damit ist dem Berufungsurteil insoweit der Boden entzogen.

d) Die in dem Vertrag vom 14. Oktober 1970 erklärte Auflassung war bei Zugrundelegung der bisherigen tatrichterlichen Feststellungen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht nach § 138 Abs. 1 BGB unwirksam.

Ist ein schuldrechtlicher Vertrag wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, so hat dies - anders als die Nichtigkeit nach § 138 Abs. 2 BGB - in der Regel nicht ohne weiteres die Nichtigkeit auch des Erfüllungsgeschäfts zur Folge (vgl. RGZ 109, 201, 202; BGB RGRK, 11. Aufl. § 138 Anm. 8 und § 125 Anm. 16 - 18; Soergel/Hefermehl, BGB 10. Aufl. § 138 Nr. 31/32 und Soergel/Mühl, BGB 10. Aufl. § 929 Nr. 11; Palandt/Heinrichs, BGB 31. Aufl. § 138 Anm. 3 und Überblick 3 e vor § 104). Wäre daher, wie das Berufungsgericht meint, der "Vertrag seinem Inhalt nach auf eine nicht gerechtfertigte Schädigung des Klägers gerichtet" gewesen, so hätte es weiter der - im angefochtenen Urteil nicht angestellten - Prüfung bedurft, ob die besonderen Voraussetzungen vorliegen, unter

denen mit der Sittenwidrigkeit des Grundgeschäfts die des Erfüllungsgeschäfts einhergeht, was z.B. dann in Betracht kommt, wenn die Sittenwidrigkeit gerade im Erfüllungsgeschäft liegt (vgl. auch dazu die vorstehenden Hinweise). Sind derartige Voraussetzungen nicht gegeben, so ist die Auflassung, auf die es hier ankommt, nicht nach § 138 Abs. 1 BGB unwirksam.

Zum andern aber ergeben die tatrichterlichen Feststellungen auch hinsichtlich des Grundgeschäfts nicht, daß dieses nach seinem Gesamtcharakter, wie er sich nach Inhalt, Zweck und Beweggrund darstellt, im Hinblick auf seine Auswirkungen auf die Rechtsstellung des Klägers das Empfinden der billig und gerecht Denkenden verletzt und deshalb wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig war: Das Grundstückseigentum, das der Beklagte danach erlangen sollte, hatte dem Kläger infolge der hier unterstellten Nichtigkeit des Vertrags vom 22. Juli 1961 nie zugestanden, und er hatte auch keine Anwartschaft auf die Übertragung des Eigentums erlangt. Frau I. [REDACTED] wiederum war es durch jenen nichtigen Vertrag ihres Rechtsvorgängers grundsätzlich nicht verwehrt, das in ihrem Eigentum stehende Grundstück anderweit zu verwerten. Die Bereicherungsansprüche, die im Verhältnis zwischen Frau I. [REDACTED] und dem Kläger im Falle der Nichtigkeit des Vertrags vom 22. Juli 1961 in Betracht kamen, wurden durch den Abschluß des Vertrags vom 14. Oktober 1970 nicht beeinflusst. Das Gleiche gilt aber wertmäßig auch für die Bereicherungsansprüche, die sich aus der Nichtigkeit des Vertrags vom 13. März 1969 im Verhältnis zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits ergaben. Der Beklagte konnte den Wert seiner

etwaigen Bereicherungsansprüche nicht dadurch erhöhen, daß er sie an Frau I. abtrat (vgl. auch § 404 BGB). Bei Zugrundelegung der auch bei Ungleichheit der beiderseitigen Leistungen anzuwendenden Saldotheorie (vgl. das Senatsurteil vom 18. Februar 1972, V ZR 23/70, WM 1972, 564, 565 m.w.N.; ferner das BGH-Urteil vom 24. Juni 1963, VII ZR 229/62, NJW 1963, 1870) richteten sich die in Betracht kommenden Bereicherungsansprüche von vornherein darauf, daß Herausgabe des an den andern Teil Gelangten nur Zug um Zug gegen die Ausgleichung der diesem erwachsenen Nachteile verlangt werden konnte. Welchen Inhalt die betreffenden Bereicherungsansprüche hier hatten, läßt sich ohne weitere Feststellungen nicht abschließend beurteilen, bedarf aber auch nicht der Prüfung. Jedenfalls konnte der Vertrag vom 14. Oktober 1970 den Wert von dem Kläger zustehenden oder gegen ihn bestehenden Bereicherungsansprüchen nicht ändern. Dann aber läßt sich seine Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nicht damit begründen, daß er auf eine Schädigung des Klägers gerichtet gewesen wäre. - Davon abgesehen ist auch über die subjektiven Voraussetzungen des § 138 BGB im angefochtenen Urteil nichts festgestellt, und es ist auch entsprechender Parteivortrag nicht ersichtlich.

III.

Der Kläger kann nach alledem, wenn der Vertrag vom 22. Juli 1961 nichtig war, vom Beklagten nicht verlangen, daß dieser der Wiedereintragung des Klägers ins Grundbuch im Wege der Berichtigung zustimmt.

B) Antrag auf Einwilligung in die Löschung der Grundschild Zug um Zug gegen Zahlung von 8 000 DM.

Das Berufungsgericht hat diesem Antrag ohne gesonderte Prüfung aus den vorstehend unter A) erörterten Gründen stattgegeben. Auch insoweit kann das Berufungsurteil aus den dargelegten Gründen nicht aufrechterhalten werden: Hat der Kläger keinen Anspruch darauf, daß seine Buchberechtigung wieder hergestellt wird, so wird damit die Frage gegenstandslos, ob andernfalls die inzwischen eingetragene Grundschild vor der Wiedereintragung des Klägers als Eigentümer zu löschen wäre.

C) Das angefochtene Urteil war hiernach im Ganzen aufzuheben. Da weitere tatrichterliche Feststellungen insbesondere hinsichtlich der Frage der Geschäftsfähigkeit des Klägers bei Abschluß des Vertrags vom 22. Juli 1961 zu treffen sind (vgl. zur Frage der Beweislast das Senatsurteil BGHZ 52, 355), war die Sache zur anderweiten Ver-

handlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

von der Mühlen