

Verkündet am 20. März 1957
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Eduard T. [REDACTED],
 2. der Anna Trötscher geb. Th. [REDACTED],
 3. der Ottilie T. [REDACTED] geb. R. [REDACTED],
- sämtlich in L. [REDACTED], Hotel "Z. [REDACTED]",

Beklagten, Berufungskläger und Revisions-
kläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

Elisabeth von S. [REDACTED], C. [REDACTED], A. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

wegen Räumung, Herausgabe und Feststellung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 20. März 1957 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. von Werner,
Dr. Augustin, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts/^{München} vom 19. Oktober
1955 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewie-
sen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin machte mit notarieller Urkunde vom 9. Dezember 1953 dem Beklagten zu 1 das Angebot, das ihr gehörige Anwesen G [REDACTED] in L [REDACTED] zum Preise von 55 000 DM zu kaufen; 25 000 DM sollten innerhalb eines Monats nach Annahme des Angebotes, der Rest nach weiteren drei Monaten in bar bezahlt werden. Nach Ziff 7 der Urkunde war der Vertrag erst wirksam, wenn "die hierzu notwendigen behördlichen Genehmigungen, Wohnsiedlungsgenehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorlagen". Der Beklagte nahm das Kaufangebot zu notarieller Urkunde vom 30. Dezember 1953 an; zu seinen Gunsten wurde eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruches auf Eigentumsübertragung in das Grundbuch eingetragen. Die Übergabe des verkauften Grundstückes fand dem Vertrag gemäß im Januar 1954 statt. Mit dem Beklagten zogen seine Ehefrau und seine Mutter, die Beklagten zu 2 und 3, in das Anwesen ein.

Da der Beklagte die erste Kaufpreisrate nicht zahlte, setzte ihm die Klägerin eine Nachfrist bis 20. Februar 1954, trat nach deren fruchtlosem Ablauf von dem Vertrag zurück und verlangte die Räumung des Anwesens zum 1. März 1954. Die Klägerin hat beantragt zu erkennen:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, das Anwesen G [REDACTED] zu L [REDACTED] zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, die Löschungsbevolligung für die zu seinen Gunsten im Grundbuch des Amtsgerichts B [REDACTED] Steuergemeinde L [REDACTED] Bd [REDACTED] Bl Nr [REDACTED] eingetragene Auflassungsvormerkung zu erteilen.

3. Es wird festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin allen Schaden zu ersetzen, der ihr daraus entstanden ist und noch entstehen wird, daß die Klägerin von dem Grundstückskaufvertrag mit dem Beklagten vom 9./30. Dezember 1953 zurückgetreten ist.
4. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, soweit diese nicht der Beklagte zu tragen hat.

Die Beklagten baten um Klageabweisung. Sie machten geltend, die Vertragsparteien seien sich darüber einig gewesen, daß der Beklagte die erste Rate erst nach Erhalt eines Flüchtlingskredites zu zahlen brauche. Die Zahlungsfristen seien im Vertrag deshalb so kurz bemessen worden, weil der Beklagte damit die beschleunigte Erledigung seines Antrags beim Landesausgleichsamt erreichen wollte. Dem Generalvertreter der Klägerin sei bekannt gewesen, daß dieses Verfahren etwa ein Jahr dauern werde und daß die Kaufpreiszahlung von der Auszahlung des Ausgleichsanspruches abhängig sei. Der Beklagte sei daher nicht in Verzug geraten, der Rücktritt der Klägerin nicht berechtigt. Überdies handle die Klägerin arglistig; sie habe gewußt, daß der Beklagte als Flüchtling keinerlei Vermögen habe. Die beklagten Frauen hätten mit dem Vertrag überhaupt nichts zu tun; es sei selbstverständlich, daß sie als nächste Angehörigen des Beklagten am gleichen Ort ihren Wohnsitz genommen hätten.

Das Landgericht hat den Klageanträgen stattgegeben.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Beklagten trugen in dem von ihnen beantragten Berufungsverfahren noch vor, zwischen dem Beklagten und dem Generalvertreter der Klägerin sei eine Stundung des Kaufpreises bis zur Auszahlung des Flüchtlingskredites durch das Lastenausgleichsamt vereinbart worden. Die beklagten Frauen seien keinesfalls Mitbesitzer des Anwesens; von der Klägerin hätten sie den Besitz nicht erhalten. Bloßes Mitbenützen sei noch kein Mitbesitzen, wenn ein eigener Besitzwille fehle; diesen Willen hätten die Beklagten zu 2 und 3 nie gehabt. Sie seien auch nie Besitzmittler gewesen, nicht einmal Besitzdiener. Sie weigerten sich nicht, das Grundstück zu räumen, falls wirklich der Beklagte zur Herausgabe des Anwesens verpflichtet sei. Solange hierüber kein rechtskräftiges Urteil vorliege, bestehe aber keine Veranlassung für die Beklagten zu 2 und 3, ihrerseits das Grundstück zu räumen. Bis dahin fehle der Klägerin auch ein Rechtsschutzinteresse, die Räumung zu verlangen und durchzuführen. Ein Mitbesitz am ganzen Anwesen scheide im übrigen bei den Beklagten zu 2 und 3 schon deshalb aus, weil das Haus zum größten Teil leerstehe. Die Beklagte zu 3 habe kein eigenes Zimmer; halte sich in den Wohnräumen auf und nächtige in der Küche.

Während des Berufungsverfahrens ist das Anwesen zwangsgeräumt worden; die Klägerin verkaufte es anderweitig. Sie erklärte deshalb mit Zustimmung der Beklagten ihren Feststellungsantrag für erledigt; im übrigen bat sie um Zurückweisung der Berufung.

Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil im Kostenpunkt abgeändert; im übrigen hatte das Rechtsmittel, abgesehen davon, daß die Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner entfiel, keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihr Begehren auf Klageabweisung weiter; die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Oberlandesgericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht festgestellt, daß zwischen den Vertragsparteien keine vom Vertragstext abweichende Vereinbarung getroffen worden sei, wonach die Fälligkeit der ersten Kaufpreiskrate von der Auszahlung eines Lastenausgleichsbetrages abhängig sei; das ergebe der zwischen den Parteien geführte Schriftwechsel mit aller Deutlichkeit. Im übrigen habe der Beklagte weder Geld noch Kredit gehabt. Mit der Zahlung der ersten Rate sei er in Verzug gekommen; deshalb sei die Klägerin mit Recht vom Vertrag zurückgetreten. Der Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Anwesens sowie auf Löschung der Auflassungsvormerkung sei begründet. Die Beklagten zu 2 und 3 seien als Mitbesitzer des Anwesens anzusehen; sie seien daher gemäß § 985 BGB zur Herausgabe und Räumung verpflichtet.

Die Revision rügt Verletzung der §§ 157, 242, 866, 868 BGB; § 286 ZPO.

1. Unter Bezugnahme auf § 7 der notariellen Urkunde vom 9. Dezember 1953 führt die Revision zunächst aus: Fristsetzung und Rücktritt vom Vertrag seien unwirksam, weil der Beklagte mit der Zahlung der ersten Kaufpreiskrate nicht in Verzug gekommen sei. Der Vertrag sei dahin auszulegen, daß eine Verpflichtung zur Zahlung erst mit der wirksamen Annahme entstanden sei, also einen Monat

nach Erteilung der behördlichen Vertragsgenehmigung. Fristsetzung und Rücktritt seien aber vorher ausgesprochen worden. Das Unbedenklichkeitszeugnis des Finanzamts habe erst am 31. März 1954 vorgelegen.

Die Rüge kann der Revision nicht zum Erfolg verhel-
fen.

Die in Ziffer 7 der notariellen Urkunde niedergelegte Bestimmung ist keine echte Vertragsbedingung im Sinne des § 158 BGB; sie stellt eine Feststellung der Parteien dar, daß die Erteilung der erforderlichen behördlichen Genehmigung des Verpflichtungsgeschäftes gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzung, also uneigentliche Rechtsbedingung des Kaufvertrages sei. Sie wiederholt somit, was ohnedies Rechtens wäre. Solange die für einen Vertrag erforderliche behördliche Genehmigung nicht erteilt ist, besteht ein Zustand schwebender Unwirksamkeit. Ein Anspruch auf Erfüllung ist nicht gegeben, bei Nichtleistung tritt kein Verzug ein, auch können Rechte aus § 326 BGB nicht ausgeübt werden (RGZ 168, 266). Die Vertragsparteien sind während dieses Schwebezustandes lediglich verpflichtet, ihrerseits alles zu tun, um die Genehmigung und damit die Wirksamkeit des Vertrages herbeizuführen. Sie sind aber nicht berechtigt, den Vertrag einseitig zu lösen (RGZ 98, 244 [246]). Aus dem Vortrag der Revision ergibt sich, daß die Wohnsiedlungsgenehmigung, wenn auch erst nach Fristsetzung und Rücktritt der Klägerin, erteilt wurde. Der Schlußfolgerung der Revision, auch dieser Umstand ändere nichts an der Unwirksamkeit des während des Schwebezustandes ausgesprochenen Rücktrittes, kann jedoch nicht gefolgt werden. Macht ein Gesetz im öffentlichen Interesse die Wirksamkeit eines privatrecht-

lichen Geschäftes von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so geschieht dies, damit durch die zuständige Behörde vom Standpunkt der durch das Gesetz geschützten öffentlichen Belange geprüft wird, ob gegen die beabsichtigte Rechtsänderung, die den Gegenstand des Vertrages bildet, ein Bedenken besteht oder nicht (RGZ 123, 327 f [331]). Wird die Genehmigung erteilt, so wird damit festgestellt, daß der Staat an der Regelung der privatrechtlichen Beziehungen, wie sie die Parteien vorgenommen haben, kein Interesse hat. Dem Staat kann aber nichts daran gelegen sein, daß der Wille der Parteien nicht so zur Durchführung kommt, wie dies von ihnen vereinbart worden war. Nun geht der Parteiwille regelmäßig dahin, daß das Rechtsgeschäft vom Zeitpunkt seines Abschlusses an wirksam sein soll. Die Klägerin wollte zudem möglichst schnell den Kaufpreis erhalten, um sich eine neue Existenz gründen zu können. Die Genehmigung des Kaufvertrages hatte sonach ^{rück-}wirkende Kraft (vgl. Entscheidungen des erkennenden Senats vom 30. Oktober 1951, V BLw 49/50 und V BLw 63/50 sowie vom 14. März 1956, V ZR 108/54). Dies bedeutet, daß auch Fristsetzung und Kündigung durch diese Genehmigung rückwirkend volle Gültigkeit erlangten. Als sie vorgenommen wurden, war der Vertrag, wenn auch nur durch die rückwirkende Genehmigung, wirksam. Dieses Ergebnis ist auch nicht unbillig. Da die Fälligkeit der ersten Rate bereits einen Monat nach Annahme des Angebots eintrat, mußte der Beklagte damit rechnen, daß möglicherweise zu diesem Zeitpunkt die Genehmigung noch nicht erteilt sei, daß er aber seiner Verbindlichkeit nachkommen müsse, weil für den Fall der Genehmigung diese den Vertrag rückwirkend in Kraft setze. Das Risiko, das er mit der Zahlung eines bis dahin nicht genehmigten Kaufpreises einging, hat er aber selbst durch die Annahme des so abgefaßten Kaufangebotes

herbeigeführt. Auf die von der Revision angezogene Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts kommt es in diesem Zusammenhang nicht an, denn sie ist lediglich eine gesetzliche Voraussetzung für den grundbuchamtlichen Vollzug (§ 189 d RAO). Damit erledigt sich auch der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe dieses Vorbringen aus dem Schriftsatz der Beklagten vom 13. Oktober 1955 (GA 199) nicht beachtet. Im übrigen ist dieser Schriftsatz nach Schluß der mündlichen Verhandlung bei Gericht eingereicht worden; er konnte daher vom Berufungsgericht nicht mehr berücksichtigt werden.

2. Die Revision beanstandet weiter, daß das Oberlandesgericht nicht die Strafacten der Staatsanwaltschaft Stade 3 Js 192/55 beigezogen habe, wie dies im Schriftsatz der Beklagten vom 30. September 1955 (GA 197) beantragt worden war. Auch diese Rüge ist nicht begründet. Die Beklagten hatten gegen den Zeugen F [REDACTED], der im landgerichtlichen Verfahren als Zeuge vernommen worden war, Anzeige wegen falscher Zeugenaussage erstattet. Im Schriftsatz vom 30. September 1955 war nun ausgeführt worden, in dem staatsanwaltschaftlichen Verfahren seien bereits eingehende Ermittlungen durchgeführt worden; der Ausgang des Verfahrens habe für die Entscheidung des Rechtsstreits ausschlaggebende Bedeutung. Zum Nachweis dieses Vorbringens bedurfte es nicht der Beiziehung der Strafacten; das konnte ohne weiteres vom Berufungsgericht als wahr unterstellt werden. Die Beklagten haben in dem Schriftsatz nicht behauptet und durch Beiziehung der Akten unter Beweis gestellt, daß der Zeuge Feder die Unwahrheit gesagt habe. Ein Verstoß gegen § 286 ZPO ist mithin darin nicht zu erkennen, daß das Oberlandesgericht die Ermittlungsakten der Staatsanwalt-

schaft Stade nicht beigezogen hat, zumal da das Oberlandesgericht die Entscheidung hauptsächlich auf den Schriftwechsel zwischen dem Beklagten und dem Zeugen Feder gestützt hat.

3. Die Revision sieht einen Sachmangel des Urteils darin, daß die beklagte Ehefrau als Mitbesitzerin des Anwesens angesehen und demgemäß zur Räumung und Herausgabe des Anwesens mitverurteilt worden ist. Soweit sie darauf verweist, Käufer sei lediglich der Ehemann gewesen, der auch alleiniger Eigentümer hätte werden sollen, verkennt sie, daß sich der Mitbesitz der beklagten Ehefrau nach den Urteilsausführungen nicht von der Klägerin, sondern vom Beklagten ableitet. Wenn die Revision ferner meint, es entspreche keinesfalls natürlicher Betrachtungsweise, die beklagte Ehefrau als Mitbesitzerin des Anwesens anzusehen, sie sei vielmehr nur Besitzdienerin, so kann ihr auch insoweit nicht gefolgt werden. Der erkennende Senat hat in BGHZ 12, 380 [398] ausgeführt, ein Ehemann habe Mitbesitz an dem von seiner Frau gekauften Grundstück, in dem er zusammen mit seiner Frau Wohnung genommen hat. Auch wenn eine besondere Vereinbarung der Eheleute nicht vorliege, sei doch mit Rücksicht auf die gegenseitige Verpflichtung zur ehelichen Lebensgemeinschaft der stillschweigende Abschluß eines Gebrauchsüberlassungsvertrages hinsichtlich der Wohnung anzunehmen, so daß jeder Ehegatte neben dem andern als Mitbesitzer des Anwesens anzusehen sei; mit dem Wesen der Ehe sei es unvereinbar, den andern Ehegatten in die Rolle des Besitzdieners hinabzudrücken. Ob Gleiches für den umgekehrten Fall, wie er hier vorliegt, zu gelten hat, kann dahinstehen. Die beklagte Ehefrau lebte mit ihrem Ehemann in dem gekauften Wohnhaus zusammen.

Es war beabsichtigt, darin eine Fremdenpension einzurichten. Die Eheleute bewohnten, da sie nur einige Möbel besaßen, zunächst nur wenige Räume. Es ist mit Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht bei dieser Sachlage die beklagte Ehefrau als Mitbesitzerin des Anwesens angesehen hat. Auf den Besitzwillen kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Im übrigen ist nicht zu erkennen, daß das Berufungsgericht die im Prozeß abgegebene Erklärung der beklagten Ehefrau falsch gewürdigt hat, wenn es daraus die Kundgabe eines Besitzwillens entnommen hat. Die Beklagte hatte nämlich erklärt, es bestehe für sie kein Anlaß zur Räumung, solange ihr Mann nicht rechtskräftig zur Räumung verurteilt sei. Sie hat nicht etwa den Klageanspruch sofort anerkannt. Die Revision meint, billige man der Ehefrau einen Mitbesitz zu, so habe das zur Folge, daß ein Vermieter stets auch die Ehefrau seines Mieters auf Räumung mitverklagen müsse, auch wenn nur der Ehemann den Mietvertrag abgeschlossen hatte. Im vorliegenden Falle handelt es sich aber nicht um die Klage aus einem Mietvertrag. Hat im übrigen ein Vermieter begründeten Anlaß zu der Befürchtung, die Ehefrau seines Mieters werde nicht zusammen mit ihrem Manne die Wohnung räumen und herausgeben, bleibt es ihm überlassen, gegen sie die Herausgabeklage des § 985 BGB neben der Räumungsklage gegen den Mann zu erheben.

4. Das Berufungsgericht hat ferner angenommen, daß auch die Mutter des Beklagten Mitbesitzerin des verkauften Anwesens gewesen sei. Sie sei nicht etwa vorübergehend Gast des Beklagten gewesen, dieser habe sie vielmehr für dauernd in die Wohngemeinschaft aufgenommen. Mit Willen des Beklagten sei sie in eine dauernde tatsächliche Herrschaftsbeziehung zum Anwesen getreten. Ein Besitzmittlerverhältnis

liege nicht vor, weil vertragliche Abmachungen nicht getroffen worden seien. Die Beklagte zu 3 sei aber auch nicht Besitzdienerin gewesen; eine soziale Abhängigkeit zu ihrem Sohne dergestalt, daß sie seinen Weisungen hinsichtlich der Ausübung der tatsächlichen Gewalt unterworfen gewesen sei, habe nicht vorgelegen. Es sei jedenfalls ein solches Verhältnis erkennbar nicht in Erscheinung getreten. Durch die Aufnahme in die Hausgemeinschaft sei die Beklagte zu 3 Mitbesitzerin des Anwesens geworden. Auch sie habe durch ihr Prozeßverhalten zum Ausdruck gebracht, daß sie gewillt sei, den Besitz auszuüben; Wenn demgegenüber die Revision betont, durch die Aufnahme seiner Mutter sei der Beklagte nur einer sittlichen Verpflichtung nachgekommen, so steht dieser Umstand der Annahme eines Mitbesitzes nicht entgegen. Ob mit dem Berufungsgericht davon auszugehen ist, daß mit der Aufnahme eines nächsten Verwandten in eine Haus- und Lebensgemeinschaft stets die Einräumung eines Mitbesitzes verbunden ist, kann dahinstehen; Mitbenutzen ist nicht gleichzusetzen mit Mitbesitzen (vgl. RGZ 108, 123). Der vorliegende Fall hat indes seine Besonderheit darin, daß nach dem Vortrag der Berufungskläger im Schriftsatz vom 30. September 1955 (GA B1 197) sich die "Beklagten und Berufungskläger in Lenggries durch einen Pensionsbetrieb eine neue Existenz gründen wollten". Wenn auch anzunehmen ist, daß der Beklagten zu 3) dabei eine weniger aktive Rolle zukommen sollte als den Eheleuten, so ist es doch mit Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn unter so gearteten Umständen das Berufungsgericht auch die Beklagte zu 3) als Mitbesitzerin des Anwesens angesehen hat, die ihren Besitz nicht von der Klägerin, sondern vom Beklagten herleitet.

Da die Urteilsausführungen auch im übrigen zu keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken Anlaß geben - auch die Revision hat hierzu nichts weiter vorgetragen -, kann die Revision keinen Erfolg haben. Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf §§ 97, 100 Abs 2 ZPO.

Dr. Hückinghaus

v. Werner

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag