

95. Kommt ein Grundstücksveräußerungsvertrag zustande, wenn ein in der Form des § 313 BGB. erfolgtes Kaufangebot zwar noch vor Ablauf der bestimmten Annahmefrist formgerecht angenommen wird, die Parteien aber zuvor formlos eine das ursprüngliche Angebot außer Kraft setzende Abänderung der Kaufbedingungen vereinbart hatten?

V. Zivilsenat. Urte. v. 16. Februar 1921 i. S. S. (Bekl.) w. S. (Kf.).
V 283/20.

I. Landgericht Hamburg. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Beklagte machte dem Kläger zu notariellem Protokoll vom 16. Juli 1912 das Angebot, von ihm mehrere Grundstücke zum Preise von 291528,90 M zu kaufen. Von dem in Höhe von 100028,90 M durch Barzahlung zu berichtenden Kaufpreise sollten 50000 M bis zum 1. Oktober 1912 bezahlt werden. Gegen Zahlung dieses Betrags sollte die Auflassung der Grundstücke erfolgen. „Sollte die Käuferin“ — so heißt es in dem Vertragsangebote weiter — „mit Zahlung in Verzug kommen, so ist Verkäufer nicht verpflichtet, das Terrain an Käuferin aufzulassen. Gleichzeitig kann er als Äquivalent für den ihm entstandenen Schaden eine Summe von M 8000 von Käuferin fordern“.

Am dieses Angebot erklärte sich die Beklagte bis zum 30. September 1912 für gebunden. Am letztgenannten Tage nahm der Kläger das Angebot vom 16. Juli 1912 zu notariellem Protokoll an und teilte dies der Beklagten am selben Tage mit. Am 28. Oktober 1912 trat er vom Vertrage zurück, weil die Beklagte mit der Zahlung der erwähnten 50 000 *M* in Verzug geraten sei. Er forderte deshalb Zahlung der für diesen Fall bedungenen Vertragsstrafe von 8000 *M*; außerdem verlangte er Erstattung der verauslagten Vertragsunkosten in Höhe von 1731,25 *M*. Die Beklagte wandte ein, der Kläger habe ihr die am 1. Oktober 1912 fälligen 50 000 *M* durch Vereinbarung vom 29. September 1912 gestundet und sei daher zu Unrecht vom Vertrage zurückgetreten. Er könne weder die eingeklagte Vertragsstrafe noch Erstattung seiner Auslagen fordern, müsse ihr vielmehr, da er den Grundbesitz inzwischen anderweit veräußert habe, den zunächst nur in Höhe von 7211,75 *M* geltend gemachten Schaden ersetzen. Außerdem schulde er ihr noch weitere 7000 *M*. Demgemäß beantragte die Beklagte widerklagen, ihn zur Zahlung der geforderten Beträge zu verurteilen. Der Kläger entgegnete, das Abkommen vom 29. September 1912 sei nicht so getroffen worden, wie behauptet werde, vielmehr hätten vereinbarungsgemäß bis zum 15. Oktober 1912 10 000 *M*, bis zum 30. desj. Mits. 15 000 *M* und bis zum Schlusse des Jahres 25 000 *M* an ihn gezahlt sein müssen. Im übrigen sei das Abkommen auch ungültig, weil es der notariellen Form ermangele.

Das Landgericht erkannte nach den Anträgen des Klägers. Das Oberlandesgericht wies durch Teilurteil die Berufung der Beklagten insoweit zurück, als sie zur Zahlung von 1731,25 *M* nebst Zinsen verurteilt war, und bestätigte durch Schlussurteil auch die Abweisung der Widerklage; im übrigen wies es durch dieses letztere Urteil den weitergehenden Klagenanspruch ab und verurteilte den Kläger zu $\frac{1}{3}$, die Beklagte zu $\frac{2}{3}$ der Prozeßkosten. Gegen das Schlussurteil hat die Beklagte Revision, der Kläger Anschlußrevision eingelegt. Beide Rechtsmittel sind zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß ein Kaufvertrag zwischen den Parteien nicht zustande gekommen sei. Denn durch deren Vereinbarung vom 29. September 1912 habe das Vertragsangebot der Beklagten vom 16. Juli 1912 seine Geltung verloren, da diese Vereinbarung, soweit sie nur auf Beseitigung dieses Angebots gerichtet gewesen sei, keiner Form bedürft habe. Der weitergehende Inhalt dieser Vereinbarung sei dagegen ungültig, weil die Formvorschrift des § 313 BGB. nicht beachtet sei. Daher seien die beiderseits erhobenen Ansprüche hinfällig, weil sie beide das Zustandekommen eines Vertrags voraussetzten. . . .

Diese Erwägungen werden von beiden Parteien, freilich in entgegengesetztem Sinne, als auf Rechtsirrtum beruhend bekämpft. Die Revision der Beklagten macht geltend, es sei zwischen den Parteien ein Kaufvertrag mit dem ihrer Vereinbarung vom 29. September 1912 entsprechenden Inhalt zustande gekommen. Denn bei dieser Vereinbarung habe es sich nur um die Stundung einer künftigen Verbindlichkeit gehandelt. Dazu habe es aber der Beobachtung der Form des § 313 BGB. nicht bedurft. Der Kläger vertritt dagegen den Standpunkt, die erwähnte Vereinbarung der Parteien habe, soweit sie auf eine Abänderung der Zahlungsbedingungen gerichtet gewesen sei, der Form des § 313 BGB. bedurft und sei daher, da diese nicht gewahrt sei, gemäß § 139 BGB. ihrem vollen Umfange nach nichtig. Daraus folge aber, daß sie auch nicht die Kraft gehabt haben könne, das Vertragsangebot der Beklagten vom 16. Juli 1912 zu beseitigen. Der Vertrag sei daher auf der Grundlage dieses Angebots rechtsgültig zustande gekommen.

Beide Rügen erweisen sich als unbegründet.

Zur Zeit, als die Parteien die Vereinbarung vom 29. September 1912 trafen, war ein der Form des § 313 BGB. entsprechender Vertrag zwischen ihnen noch nicht zustande gekommen. Es lag nur ein Angebot der Beklagten vor, das noch der Annahme durch den Kläger bedurfte. Die Frage, ob und inwieweit die Stundung einer aus einem formrichtig abgeschlossenen Grundstücksveräußerungsvertrage bereits entstandenen Kaufpreisforderung der Form des § 313 BGB. bedarf, kann daher auf sich beruhen. Entscheidend ist hier vielmehr, daß nach dieser Vorschrift ein Grundstücksveräußerungsvertrag rechtsgültig nur dann zustande kommt, wenn alle Vertragsabreden so, wie sie getroffen sind, auch förmlich beurkundet sind. Ein der Vereinbarung vom 29. September 1912 entsprechender Kaufvertrag kann daher nicht zustande gekommen sein, weil es mangels förmlicher Beurkundung dieser Vereinbarung an einer entsprechenden Beurkundung des gesamten Vertrags fehlt.

Aber auch auf Grund des ursprünglichen Vertragsangebots der Beklagten vom 16. Juli 1912 ist der Vertrag nicht zustande gekommen. Denn dieses Angebot war, ehe die Annahmeerklärung des Klägers erfolgte, durch die Vereinbarung der Parteien vom 29. September 1912 außer Kraft gesetzt worden. Die Anschlusrevision will dieses freilich nicht gelten lassen, weil die erwähnte Vereinbarung, soweit sie auf eine Änderung der Vertragsbedingungen gerichtet gewesen sei, mangels Beobachtung der Form des § 313 BGB. nichtig sei, die Nichtigkeit eines Teiles eines Rechtsgeschäfts aber zufolge § 139 BGB. die Nichtigkeit des ganzen Rechtsgeschäfts zur Folge habe, wenn nicht anzunehmen sei, daß es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde, und

Anhaltspunkte für eine solche Annahme lägen hier nicht vor. Hierbei übersteht die Anschlußrevision aber, daß es sich bei der Vereinbarung vom 29. September 1912 nur um einen Vertrag handelte, durch den sich allein die Beklagte zum Erwerbe, nicht aber der Kläger zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke verpflichtete. Derartige Verträge unterliegen eben nicht der Formvorschrift des § 313 BGB. (RGZ. Bd. 81 S. 134). Diese kommt erst dann zur Anwendung, wenn demnächst der Grundstücksveräußerungsvertrag selbst abgeschlossen wird. Dieser Rechtsauffassung steht auch das in Bd. 65 S. 390 abgedruckte Erkenntnis des Senats vom 23. März 1907 nicht entgegen. Denn in dem dort entschiedenen Falle handelte es sich um eine Vereinbarung, die nicht wie im vorliegenden Falle ein Kaufangebot, sondern ein Verkaufsangebot hinsichtlich eines Grundstücks betraf und die überdies festgestelltermaßen nicht Bestandteil des Vertrags geworden war, weil zur Zeit des Vertragsschlusses die übereinstimmenden Willenserklärungen beider Parteien hierauf nicht gerichtet waren. Es können daher auch die im Schrifttum (Komm. v. RGR. 3. Aufl. Bd. 1 S. 411; Planck-Siber Bd. 2 S. 339) gegen diese Entscheidung erhobenen Bedenken auf sich beruhen.