

13. 1. Unwirksamkeit der in einem privatschriftlichen Vertrag eingegangenen Verpflichtung zur rechtsverbindlichen Einräumung eines Vorkaufsrechts an einem Grundstück und des mit dieser Verpflichtung verbundenen Strafversprechens.

2. Unter welchen Voraussetzungen kann angenommen werden, daß ein Rechtsgeschäft auch ohne den in ihm enthaltenen nichtigen Teil vorgenommen sein würde?

III. Zivilsenat. Ur. v. 1. Juni 1923 i. S. T. (R.) w. D. (Befl.).
III 391/22.

I. Landgericht I Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin mietete durch privatschriftlichen Vertrag vom 2. November 1912 vom Beklagten dessen Haus in G. auf die Dauer von 10 Jahren mit der Bestimmung, daß der Vertrag als um weitere 5 Jahre — bis zum 30. März 1928 — verlängert gelte, wenn ihn die Mieterin nicht ein Jahr vor Ablauf kündige. § 12 des Vertrags bestimmt: „Vermieter räumt der Mieterin auf Wunsch während der Dauer des Vertrags das Vorkaufsrecht ein. Weigert sich Vermieter, dieser Verpflichtung in rechtsverbindlicher Form nachzukommen, so hat der Vermieter ohne jede weitere Einrede eine sofort fällige Konventionalstrafe von 20000 M an Mieterin zu zahlen. Die Kosten der Vorkaufsrecht-Anstellung trägt Mieterin.“ Der Beklagte erklärt den Mietvertrag mit Rücksicht auf den Formmangel der in § 12 niedergelegten Vereinbarung für nichtig. Die Klägerin hat deshalb auf Feststellung geklagt, daß der Vertrag erst am 30. März 1923 sein Ende erreiche, im Berufungsverfahren aber beantragt, festzustellen, daß der Vertrag erst am 30. März 1928 ablaufe. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Die Revision hatte Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß der Vertrag vom 2. November 1912 nach der Regel des § 139 BGB. seinem ganzen Inhalt

nach nichtig sei, weil die Bestimmung des § 12, durch die der Beklagte sich einer Vertragsstrafe für den Fall unterwarf, daß er sich weigere, der Klägerin ein Vorkaufsrecht an dem Mietgrundstück in rechtsverbindlicher Form einzuräumen, nach §§ 313, 344 BGB. nichtig sei. Diese Annahme ist an sich rechtlich nicht zu beanstanden. Denn da nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts einerseits auch Verträge, durch welche ein Vorkaufsrecht für ein Grundstück begründet werden soll, der Formvorschrift des § 313 BGB. unterliegen, andererseits aber auch Vorverträge zu ihrer Rechtswirksamkeit der Einhaltung der für den eigentlichen Vertrag vorgeschriebenen Form bedürfen (vgl. RGZ. Bd. 106 S. 176), so entbehrte die nur privatschriftlich eingegangene Verpflichtung des Beklagten, der Klägerin ein Vorkaufsrecht einzuräumen, der Rechtswirksamkeit, und demgemäß nach § 344 BGB. auch die für den Fall der Nichterfüllung dieser Verbindlichkeit getroffene Vereinbarung einer Vertragsstrafe.

Die Anwendung der Regel des § 139 BGB. wird hier auch nicht dadurch ausgeschlossen, daß die Parteien sich der Unwirksamkeit dieses wichtigen Vertragsteils bewußt gewesen wären (vgl. RGZ. Bd. 79 S. 437). Denn das Berufungsgericht unterstellt zwar die Kenntnis der Parteien davon, daß durch diese Vertragsbestimmung ein rechtswirksames Vorkaufsrecht noch nicht begründet werde, verneint aber, daß die Parteien bei der Schließung des Vertrags sich bewußt gewesen wären, daß auch der Vorvertrag auf Einräumung eines Vorkaufsrechts und die daran geknüpfte Vereinbarung einer Vertragsstrafe nichtig seien.

Das Berufungsgericht geht jedoch bei der Prüfung der Frage, ob nicht anzunehmen ist, daß die Parteien den Mietvertrag auch ohne diese wichtige Bestimmung des § 12 geschlossen haben würden, von einer die Zulassung dieser Ausnahme von der Regel überaus erschwerenden, rechtsirrigen Auffassung aus. Es führt aus, die Klägerin habe nichts dafür vorgebracht, daß ihr die Gültigkeit des Strafversprechens ganz gleichgültig gewesen wäre und sie ohne Widerrede auf Verlangen des Beklagten diese Vereinbarung fortgelassen haben würde; darauf allein aber komme es nach § 139 BGB. an. Wäre dies richtig, so würde die Regel des § 139 BGB. nur ausgeschlossen sein bei Nichtigkeit völlig unwesentlicher, besonders formularmäßiger Vertragsbestandteile. Darauf aber beschränkt sich die Bedeutung der vom Gesetze vorgesehenen Ausnahme nicht. Die Anwendung der Regel des § 139 BGB. fällt vielmehr schon dann fort, wenn die Parteien dem wichtigen Teil des Vertrags nicht die Bedeutung beilegen wollten, daß davon das Zustandekommen des ganzen Vertrags abhängt. Dies kann sehr wohl auch dann der Fall sein, wenn die eine oder andere Partei dem wichtigen Teil des Vertrags eine gewisse, nicht unerhebliche,

jedoch nicht entscheidende Bedeutung beilegte und sich demgemäß auch bemühte, die andere Vertragspartei zur Annahme dieses Vertragsteils zu bestimmen.