

5. Unterliegt ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, der Formvorschrift des § 313 BGB. auch dann, wenn er einen außergerichtlichen Vergleich darstellt oder einem solchen eingefügt ist?

§§ 313, 779 BGB.

V. Zivilsenat. Urt. v. 27. September 1924 i. S. der Aktiengesellschaft f. Gas u. Elektrizität in R. (Bekl.) w. das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk A.-G. in E. (Kl.). V 8/23.

I. Landgericht Dortmund.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Unter dem 15. Dezember 1882 hat die Firma S. mit mehreren Gemeinden über die Gasbeleuchtung für diese Orte einen privatschriftlichen Vertrag geschlossen, in den späterhin die Beklagte an Stelle der Firma S. eingetreten ist. Die Beklagte hat sodann unter dem 31. Juli 1904 mit den Gemeinden einen gleichfalls privatschriftlichen Nachtragsvertrag zu dem Vertrag vom 15. Dezember 1882 abgeschlossen. Unter dem 11. Dezember 1908 wurde ein notarieller Vertrag beurkundet zwischen dem Syndikat zur gemeinschaftlichen Verwaltung der Aktien der Beklagten, der Aktiengesellschaft Elektrizitätswerk Westfalen in B., dem Westfälischen Verbands Elektrizitätswerk zu R. und der Beklagten, auf Grund dessen die Klägerin — als eine vom erstgenannten Syndikat bezeichnete dritte Person — an Stelle der Beklagten in deren Vertragsverhältnis zu den angeführten Gemeinden eingetreten und auch als Eigentümerin des zu R. betriebenen Gaswerks ins Grundbuch eingetragen worden ist.

In der Folge ist man zu der Rechtsansicht gelangt, daß der Nachtragsvertrag vom 31. Juli 1904, weil insbesondere zu dessen § 6 die Form des § 313 BGB. nicht gewahrt worden sei, unwirksam sei. Mit der Klage wird ein Feststellungsanspruch dahin verlangt, daß die Beklagte verpflichtet sei, der Klägerin allen Schaden zu ersetzen, der ihr durch die Nichtigkeit des Vertrags vom 31. Juli 1904 entstehen werde. Die Vorinstanzen haben dem willfahrt. Auf die Revision der Beklagten wurde die Klage abgewiesen.

#### Gründe:

In dem Vertrag vom 15. Dezember 1882 haben die Gemeinden der Firma S. die Zusicherung erteilt, daß innerhalb von 25 Jahren von der Inbetriebsetzung der Gasanstalt an keinem anderen gestattet werden solle, Röhren zur Fortleitung von Gas in den Straßen und Wegen der Gemeinden und den dazugehörigen Grundstücken einzulegen, wo bereits Röhren der Firma S. lägen, und daß die Gemeinden während dieser Zeit den ganzen Bedarf an Gas zur Beleuchtung ihrer Straßen und Plätze von der Gasgesellschaft entnehmen müßten. Nach Ablauf der 25 Jahre soll es den Gemeinden freigestellt sein, ob sie die Straßenlaternen weiter brennen lassen wollten oder nicht. Wenn nach Ablauf der 25 jährigen Vertragszeit eine käufliche Übernahme der Gasanstalt nebst allen Zubehörungen durch die Gemeinden nicht stattfindet, so tritt nach § 13 stillschweigend eine

Verlängerung des Vertrags auf weitere 25 Jahre in allen seinen Teilen ein. Nach Ablauf dieser Zeit, während welcher die Anstalt nebst allem Zubehör in demselben guten betriebsfähigen Zustand zu erhalten ist, wie in den ersten 25 Jahren, soll die Gasanstalt nebst allem Zubehör und frei von allen Schulden und Lasten in den unentgeltlichen Besitz der Gemeinden übergehen. Sollte jedoch nach Ablauf der 25jährigen Vertragszeit eine käufliche Übernahme durch die Gemeinden erfolgen, so haben diese mindestens ein Jahr vor Ablauf dieses Zeitraumes zu kündigen. Für diesen Fall wird der Kaufpreis dadurch bestimmt, daß der durchschnittliche Reingewinn der letzten drei Jahre mit 7% kapitalisiert wird.

Alle eintretenden Streitigkeiten über die beiderseitigen Vertragsrechte und -pflichten sollten nach § 15 der schiedsrichterlichen Entscheidung unterstellt werden. Ein solches Schiedsgerichtsverfahren führte in der Folge zum Abschluß eines Vergleichs in Gestalt des Abkommens vom 31. Juli 1904. In dessen § 6 wurde bestimmt: „An Stelle des § 13 des Vertrags vom 15. Dezember 1882 tritt folgende Bestimmung: «Wenn am 31. Dezember 1917 eine käufliche Übernahme der Gasanstalt mit allen Zubehörungen seitens der Gemeinden nicht stattfindet, so tritt stillschweigend eine Verlängerung der Verträge um weitere 25 Jahre, also bis zum 31. Dezember 1942 in allen Teilen ein. Nach Ablauf dieser Zeit... geht die Gasanstalt neben allem Zubehör und frei von Schulden und Lasten in den unentgeltlichen gemeinsamen Besitz der vertragschließenden Gemeinden über... Sollte jedoch eine käufliche Übernahme der Gasanstalt seitens der Gemeinden zum 31. Dezember 1917 erfolgen, so ist hiervon der Aktiengesellschaft spätestens bis zum 31. Dezember 1916 von sämtlichen Gemeindevertretungen schriftlich Mitteilung zu machen. In diesem Falle wird der Kaufpreis dadurch bestimmt, daß der durchschnittliche Reingewinn der Jahre 1914, 1915, 1916 oder auch nach Wahl der Aktiengesellschaft der durchschnittliche Reingewinn der Jahre 1901, 1902 und 1903 und zwar der höhere Betrag mit 6% kapitalisiert wird...»“

Die Urteile der Vorinstanzen weisen darauf hin, daß diese Festsetzungen des letztangeführten § 6 wesentliche Änderungen der Vertragsbedingungen zu einem Teile des Vertrags ergeben, wo die Verpflichtung der Gasgesellschaft zur Übereignung von Grundstücken

geregelt sei. Die neuen Festsetzungen sollten als Bestandteil des Vertragsverhältnisses gelten, das im Jahre 1882 nach den damals geltenden gesetzlichen Vorschriften privatschriftlich habe begründet werden können, in der Folge aber vom Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs an der Formvorschrift des § 313 wenigstens insoweit unterlegen habe, als in dem Vertrag der eine Teil sich verpflichtete, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen; daß das Abkommen vom 31. Juli 1904 dem Abschluß eines Vergleichs gebient habe, ändere an der Formbedürftigkeit in der bezeichneten Richtung nichts. . . .

Die Revision bestreitet in erster Reihe, daß der Vertrag vom 31. Juli 1904 der Form des § 313 BGB. bedurft habe. Dem war beizutreten. Für den Vertrag vom 15. Dezember 1882 genügte gemäß §§ 15, 17 I 10, §§ 120—123 I 5 preuß. AR. die privatschriftliche Form. Für den Vertragschluß vom 31. Juli 1904 war § 313 maßgebend (Komm. v. RGR. § 125 Erl. 7; Fabicht, Einwirkung usw., 3. Aufl. § 14 II, IV S. 131, 138), sofern durch den Vertrag sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen. Die dieser Verpflichtung innewohnenden Beschränkungen (Bedingung, Befristung) stehen der Anwendung des § 313 nicht entgegen. Ob der Vertrag gegebenenfalls auch bezüglich seines übrigen Inhalts der Nichtigkeit verfallen würde, ist nach § 139 BGB. zu beurteilen; daß danach diese Frage zu bejahen sei, war nicht bestritten. In das Anwendungsbereich des § 313 BGB. gelangt das Vertragsverhältnis mit folgenden Festsetzungen: die Beklagte hatte das privatrechtliche Vertragsrecht zum Betrieb der Gasanstalt (ursprünglich für 25 Jahre von der Inbetriebsetzung der Gasanstalt an) bis zum 31. Dezember 1917. Für diesen Zeitpunkt hat die Beklagte im Vertrag bezüglich der Gasanstalt mit allem Zubehör ein bindendes Verkaufsangebot zugunsten der Gemeinden gemacht, die spätestens bis 31. Dezember 1916 sich über die Annahme erklären müssen, und den Kaufpreis in der festgesetzten Höhe einer 6- (früher 7-) %igen Kapitalisierung des Reingewinns eines näher bestimmten Zeitraums zu entrichten haben. Wenn kein Kaufvertrag in dieser Weise zustandekommt, setzt sich die vertragsmäßige Betriebszeit um weitere 25 Jahre, das ist bis zum 31. Dezember 1942, fort. Für diesen Zeitpunkt tritt dann eine Verpflichtung der Beklagten zur

unentgeltlichen Übereignung der Gasanstalt samt Zubehör an die Gemeinden ein. Bei den Festsetzungen des § 6 des Vertrags vom 31. Juli 1904 handelt es sich um wesentliche Änderungen des auf die Verbindlichkeit zur Grundstücksübereignung gerichteten schuldrechtlichen Vertrags (Neubefristung des Vertragsangebots, neue Kaufpreisfestsetzung, Neubefristung für die unentgeltliche Übertragung der Gasanstalt auf die Gemeinden). Für diese nachträglich abändernden Vereinbarungen ist daher an und für sich von der Formbedürftigkeit nach § 313 BGB. auszugehen (vgl. u. a. RGZ. Bd. 51 S. 181, Bd. 65 S. 392, Bd. 76 S. 33); es steht keine Aufhebung des Kaufvertrags, kein Erlaß der Kaufpreisschuld in Frage. Es kommt also darauf an, ob die Formbedürftigkeit bezüglich des Vertrags vom 31. Juli 1904 etwa deshalb entfällt, weil dieser einen Vergleich darstellt. Daß der Tatbestand des § 779 BGB. (Streit über ein Rechtsverhältnis, beseitigt durch gegenseitiges Nachgeben) vorliegt, steht außer Streit. Das Berufungsgericht spricht aus, daß sich die Befreiung des außerprozessualen Vergleichs von der Formvorschrift des § 313 BGB. unter keinen Umständen begründen lasse; daß für den Vergleich keine besondere Form vorgeschrieben sei, rechtfertige nicht die Folgerung, solche Erklärungen, die nach anderen Vorschriften einer Form bedürften, dann formfrei zu lassen, wenn sie einem Vergleich eingefügt würden. Diese Rechtsansicht steht nicht im Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts, wie sie sich in der neuesten Zeit ausgestaltet hat. Allerdings ist in der älteren Rechtsprechung des Reichsgerichts wiederholt ausgesprochen worden, daß Vergleiche auch in bezug auf die durch einen Grundstücksveräußerungsvertrag begründeten Rechtsverhältnisse der Form des § 313 nicht bedürftig seien (so die Urteile III 1/02, abgedruckt JW. 1902 Weil. S. 233 Nr. 105; V 212/08, abgedruckt BayZ. 1909 S. 208; V 263/09, abgedr. Warn. 1910 Nr. 200, JW. 1910 S. 575 Nr. 7, Gruch. 54 S. 910; abweichend die erbrechtlichen Entsch. IV 199/1905, abgedr. Gruch. 50 S. 662 und IV 567/09, abgedruckt JW. 1910 S. 998 Nr. 3 und Warn. 1910 Nr. 408; vgl. auch VII 91/09, abgedruckt RGZ. Bd. 72 S. 210). Indessen hat der erkennende Senat bereits in seinen Entscheidungen V 540/10, abgedruckt JW. 1911 S. 709 Nr. 6 und V 294/18, abgedruckt RGZ. Bd. 94 S. 152, dem die Einschränkung beigelegt, daß die Form dann geboten sei, wenn die

Verpflichtung des Verkäufers zur Grundstücksübertragung von neuem übernommen werde. In den weiteren Entscheidungen VII 184/18 und 187/18, diese letztere abgedruckt Bz. 1919 Sp. 475, ist jenem Falle der Neuübernahme der Fall gleichgestellt, daß in dem Vergleich die Verpflichtung zur Übertragung eines Grundstücks irgendwie wesentlich verschärft sei. In dem Urteil VII 184/18 vom 7. Februar 1919 ist der Grundsatz ausgesprochen, daraus, daß für Vergleiche nach § 779 BGB. keine besondere Form vorgeschrieben sei, könne im Einzelfall die Befreiung vom Formzwang des § 313 Satz 1 BGB. dann nicht gerechtfertigt werden, wenn der Inhalt eines Vergleichs die Tatbestandsmerkmale dieser Vorschrift ergebe, wenn insbesondere in dem Vergleich die Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks ursprünglich oder von neuem eingegangen oder irgendwie wesentlich verschärft sei. Der erkennende Senat schließt sich dem an. Danach aber bedurfte es für den Vertrag vom 31. Juli 1904 der Form des § 313 BGB. nicht, weil darin die Verpflichtung zur Grundstücksübereignung weder von neuem eingegangen noch irgendwie wesentlich verschärft ist. Es besteht kein Anhalt dafür, daß die Übereignungspflicht der Beklagten gegenüber den Gemeinden streitig oder zweifelhaft geworden sei; wie der Eingang des Vertrags vom 31. Juli 1904 ergibt, waren es andere Streitpunkte, die zum schiedsgerichtlichen Verfahren und zum Vergleichsabschluß geführt haben. Allerdings beginnt § 6 des Vertrags vom 31. Juli 1904 mit den Worten: „An Stelle des § 13 des Vertrags vom 15. Dezember 1882 tritt folgende Bestimmung.“ Dem Wortlaut nach könnte die einschlägige Festsetzung des § 13 des älteren Vertrags als völlig aufgehoben, der Inhalt des § 6 des neuen Vertrags also als neu festgesetzt erscheinen. In Wahrheit aber liegt offenbar nur eine dem Zwecke der Klarheit und Verständlichkeit dienende Neufassung, keine Neufestsetzung vor, wobei die Übereignungspflicht an und für sich unberührt blieb, nur der Zeitpunkt und die Zahlungsleistung geändert wurden. Auch eine wesentliche Verschärfung dieser Verbindlichkeit zur Grundstücksübereignung erhellt nicht: darin, daß der Kaufpreis etwas erhöht (6 statt 7%iger Kapitalisierung) und der Zeitpunkt für die Grundstücksübernahme weiter hinausgeschoben ist, hatte die Gasgesellschaft offenbar keine Beschwerde als Verkäuferin, sondern vorwiegend den Vorteil zu finden,

daß die Dauer ihrer gewerblichen Vertragsbefugnisse verlängert wurde.

Ist hiernach die Formbedürftigkeit des Vertrags vom 31. Juli 1904 zu verneinen, so war das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Klage, welche den aus der behaupteten Formnichtigkeit des Vertrags entstandenen Schaden geltend machen will, war, da ihr nach dem Vorstehenden diese Grundlage entzogen ist und sonstige Bedenken gegen die Rechtsgültigkeit des Vertrags nicht erhellen, abzuweisen. Daß die Klägerin, wie sie behauptet, die Formnichtigkeit des Vertrags als solche den Gemeinden gegenüber „anerkannt“ habe, kann die Rechtslage nicht zum Nachteil der Beklagten ändern; es muß der Klägerin überlassen bleiben, jenes „Anerkenntnis“, sofern erforderlich, gemäß § 397 Abs. 2, § 812 Abs. 2 BGB. (vgl. Komm. v. RGR. § 81 Erl. 2, § 397 Erl. 2, § 812 Erl. 11 in Nr. 2a) zu beseitigen. . . .