

19. 1. Gilt § 552 Absatz 2 (zweiter Fall) ZPO. auch für die vor dem 1. Juni 1924 verkündeten Urteile?  
 2. Über Inhalt und Wirkungen des Vorvertrags zu einem Grundstücksverkauf.

ZPO. § 552. BGB. §§ 154, 433.

VL Zivilsenat. Urf. v. 8. April 1929 i. G. G. (M.) w. B. (Wefl.), VI 701/28.

- I. Landgericht Traunstein.  
 II. Oberlandesgericht München.

Am 24. März 1919 schlossen die Parteien zu Protokoll eines Notars folgenden „Vorvertrag“. In Ziff. II verpflichtete sich der Kläger gegenüber dem Beklagten, jederzeit auf dessen Verlangen über das Anwesen Haus Nr. 49 in P. „samt dem vorhandenen Inventar“ einen Kaufvertrag dahin abzuschließen, daß der Beklagte das Anwesen samt Inventar käuflich erwerbe. Zur Sicherung dieses künftigen Anspruchs wurde die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung bewilligt und beantragt. Ziff. III lautet:

„Die näheren Bedingungen des Kaufs bleiben dem abzuschließenden Kaufvertrag vorbehalten. Der Kaufpreis des Anwesens samt Inventar darf jedoch den Betrag von 40000 M. nicht übersteigen“.

In Ziff. IV band sich der Kläger an die Verpflichtung bis zum 24. März 1920. Am 28. März 1919 wurde für den Beklagten die beantragte Vormerkung eingetragen. Der Aufforderung des Beklagten vom 12. März 1920, die übernommenen Verpflichtungen binnen einer Woche zu erfüllen, kam der Kläger nicht nach. Demnächst hat der Kläger, der den Vertrag wegen unrichtiger Beurkundung der Parteivereinbarungen hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises für nichtig erachtete, Klage erhoben mit den Anträgen, den Vertrag für nichtig zu erklären und den Beklagten zur Einwilligung in die Löschung der für ihn eingetragenen Vormerkung zu verurteilen. Der Beklagte hat im Wege der Widerklage beantragt: Der Kläger sei schuldig, das Anwesen nebst Inventar gegen Zahlung eines Kaufpreises von 40000 M. dem Beklagten zu überlassen und die Umschreibung im Grundbuch auf ihn zu bewilligen. Die Vor-

instanzen haben die Klage abgewiesen und nach den Anträgen der Widerklage erkannt. Im Berufungsverfahren hatte der Widerkläger hilfsweise beantragt, den Kläger zu verurteilen, mit dem Beklagten einen dem Urteil des Landgerichts entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

Hierzu ist in den Gründen des angefochtenen Urteils gesagt: Das Landgericht habe die Klage mit Recht abgewiesen. Die Folge hiervon sei, daß es auf die Widerklage den Kläger habe verurteilen müssen, entsprechend dem Vertrage vom 24. März 1919 dem Beklagten das Anwesen nebst Inventar für den Preis von 40000 M. käuflich zu überlassen. Einen anderen Sinn habe das landgerichtliche Urteil nicht, soweit es in der Formel über die Widerklage entscheide, und es bestehe kein Grund, den Wortlaut der Formel irgendwie abzuändern.

Das Urteil des Oberlandesgerichts wurde am 12. Dezember 1922 versehentlich nicht dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers im zweiten Rechtszuge, dem Rechtsanwalt Dr. F. II, sondern dem Rechtsanwalt Geheimen Justizrat F. zugestellt, der mit der Sache nichts zu tun hatte und das Urteil an Dr. F. II übersandte. Gleichwohl erteilte der Gerichtsschreiber des Oberlandesgerichts am 29. Januar 1923 das Rechtskraftzeugnis und der Gerichtsschreiber des Landgerichts am 22. Juni 1923 eine unbedingt vollstreckbare Ausfertigung des landgerichtlichen Urteils. Auf Grund dieser beiden Urteilsausfertigungen erklärte der Beklagte zu Protokoll des Notars T. vom 10. Juli 1923 einen Kaufvertrag über das Anwesen des Klägers und ließ dieses an sich auf. Von dem auf 40000 M. „vereinbarten“ Kaufpreise verrechnete er 14000 M. auf die von ihm übernommenen Hypotheken — nicht ohne zu bestimmen, daß die auf die eine Hypothek bereits gezahlten Tilgungsraten ohne Entgelt dem Käufer zugute zu kommen hätten — und quittierte namens des Klägers über den Empfang des Restkaufpreises von 26000 M., setzte auch im übrigen die Vertragsbedingungen fest. Gemäß dieser Auffassung trug dann das Grundbuchamt den Beklagten als Grundstückseigentümer ein.

Nachdem das Urteil des Oberlandesgerichts dem Rechtsanwalt Dr. F. II am 6. Oktober 1928 zugestellt war, hat der Kläger am 20. Oktober 1928 Revision eingelegt. Das Reichsgericht hat nach den Klageanträgen erkannt und die Widerklage abgewiesen.

## Gründe:

Gegen die Zulässigkeit der Revision bestehen keine Bedenken. Denn die Zustellung des angefochtenen Urteils an den Geheimen Justizrat F. vom 12. Dezember 1922 war ebenso wie die durch diesen an Dr. F. II erfolgte Weitergabe der Urteilsausfertigung ohne jede verfahrensrechtliche Wirkung und vermochte daher den Lauf der Revisionsfrist nicht in Gang zu setzen. Die im Halbsatz 2 des § 552 ZPO. durch die Verordnung vom 13. Februar 1924 eingeführte neue Vorschrift, daß die Urteile der Berufungsgerichte spätestens mit Ablauf von sechs Monaten nach der Verkündung rechtskräftig werden, hat im vorliegenden Falle außer Anwendung zu bleiben, da das angefochtene Urteil vor dem 1. Juni 1924 verkündet ist (vgl. RGZ. Bd. 111 S. 31). Demnach hat der Lauf der Revisionsfrist erst mit der Zustellung vom 6. Oktober 1928 begonnen und die Revision ist innerhalb der Monatsfrist des § 552 Halbsatz 1 ZPO. eingelegt.

In der Sache selbst macht die Revision mit Grund darauf aufmerksam, daß der „Vorvertrag“ vom 24. März 1919 seinem Inhalt nach ungünstig ist, ein Umstand, der vom Kläger nach dem Zusammenhalt seiner Behauptungen und Rechtsausführungen bereits in den Vorinstanzen geltendgemacht worden ist und überdies von den Vorberrichtern, zum mindesten zur Widerklage, von Amts wegen zu berücksichtigen gewesen wäre.

Unerkannten Rechtsgrundsätzen nach muß der Vorvertrag nicht nur den — hier gewährten (§ 313 S. 1 BGB.) — für den Vertrag bestehenden Formvorschriften entsprechen, sondern er muß auch inhaltlich den Bestimmungen genügen, die für den eigentlichen Vertrag gelten. Insbesondere müssen auch die in einem Vorvertrag von den Parteien übernommenen Pflichten bestimmt oder wenigstens in der Weise bestimmbar sein, daß der Inhalt des versprochenen Vertrags richterlich festgesetzt werden kann (RGZ. Bd. 66 S. 121, Bd. 72 S. 385; Komm. v. RGR. 6. Aufl. Vorhem. 2 vor § 145; vgl. auch RGZ. Bd. 106 S. 177). Von einer solchen Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit kann bei dem „Vorvertrag“ vom 24. März 1919 keine Rede sein.

Wesentliche Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Kaufvertrags und folgeweise auch des entsprechenden Vorvertrags sind die Einigung der Parteien über die Sache oder das Recht, die

den Kaufgegenstand bilden, und die Einigung über den Kaufpreis (§ 433 BGB.). Nun mag es dahingestellt bleiben, ob die Leistung des Verkäufers in Ansehung des Inventars im Vertrag vom 24. März 1919 genügend bestimmt oder bestimmbar ist. Denn jedenfalls ist die Gegenleistung des Käufers, der Kaufpreis, im ungewissen gelassen; nur die äußerste Preisgrenze nach oben ist mit 40000 M. festgesetzt. So wenig wie der Kläger auf Grund eines solchen „Vorvertrags“ auf Vollziehung eines Kaufvertrags, zumal eines solchen mit einem Kaufpreise von 40000 M., hätte Klage erheben können, so wenig kann auch dem Beklagten ein solcher Anspruch zustehen, selbst wenn er sich zur Zahlung des in Aussicht genommenen Höchstpreises erbiertet. Schon mit Rücksicht auf jene Preisbemessung entbehrt das Abkommen vom 24. März 1919 der Eigenschaft des Vorvertrags und stellt sich als bloße Puntktion oder Traktat dar, die für beide Teile unverbindlich sind und allenfalls als Hilfsmittel für die Auslegung des später geschlossenen Vorvertrags oder Vertrags in Betracht kommen können. Es kommt nun aber hier noch hinzu, daß die Parteien die näheren Bedingungen des Kaufs dem späteren Vertrag ausdrücklich vorbehalten haben (vgl. § 154 Abs. 1 BGB.). Die Festsetzung dieser näheren Bedingungen hing also von der freien Entschliegung beider Teile ab und es ist schlechtthin unerfindlich, wie diese Entschliegung durch Richterspruch ersetzt oder ergänzt werden könnte. Einen solchen Versuch hat denn auch weder das Landgericht noch das Oberlandesgericht unternommen; beide haben sich vielmehr darauf beschränkt, den Kaufpreis auf 40000 M. zu bemessen, übrigens ohne Erörterung der von Amts wegen zu prüfenden Aufwertungsfrage (RGZ. Bd. 106 S. 422, Bd. 107 S. 19, 129, 150, Bd. 109 S. 69). Welche Kaufvertragsbedingungen der Beklagte auf Grund der Urteile einseitig „vereinbaren“ zu dürfen geglaubt hat, zeigt die Urkunde vom 10. Juli 1923.

Hiernach ist das nach § 256 ZPO. verfahrensrechtlich zulässige Begehren des Klägers, die Nichtigkeit des Vertrags vom 24. März 1919 festzustellen, gerechtfertigt. Aus dieser Feststellung folgt zugleich, daß der Beklagte zur Einwilligung in die Löschung der für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkung zu verurteilen ist; denn die Eintragung der Vormerkung setzt das Bestehen eines rechtsbeständigen persönlichen Anspruchs auf Einräumung des durch die Vormerkung zu sichernden Rechtes am Grundstück voraus (§ 883 Abs. 1 BGB.).

Ferner war die auf den nichtigen Vorvertrag vom 24. März 1919 gestützte Widerklage abzuweisen. Soweit sie darauf gerichtet war, den Kläger für schuldig zu erklären, die Umschreibung im Grundbuch auf den Beklagten zu bewilligen, hätte die Widerklage übrigens selbst bei Gültigkeit des „Vorvertrags“ abgewiesen werden müssen. Denn aus einem Vorvertrag folgt nur die Pflicht zum Abschluß des eigentlichen Vertrags, und nur hierauf, nicht aber auf Erfüllung des letzteren, kann aus dem Vorvertrag geklagt werden. Auf Vertragserfüllung, Abgabe der Auflassungserklärung, ist aber der zweite Teil des Widerklagantrags offensichtlich gerichtet. Denn wenn der Widerkläger zunächst im ersten Teil des Widerklagantrags käufliche Überlassung des Grundstücks, im zweiten Teil aber dazu noch Umschreibung des Grundstücks auf seinen Namen begehrt hat, so kann entgegen den Ausführungen des angefochtenen Urteils der zweite Teil des Antrags nur dahin ausgelegt werden, daß der Widerkläger Verurteilung des Klägers zur Abgabe der Auflassungserklärung beabsichtigt und dieser Absicht genügenden Ausdruck gegeben hat. Er hat denn auch auf Grund der beiden, als Leistungs-, nicht als Feststellungsurteile anzusehenden Urteile am 10. Juli 1923 die Auflassung des Grundstücks an sich gemäß § 894 B.P.D. erklärt. Ob er hieran durch die im angefochtenen Urteil enthaltene Erläuterung der Urteilsformel gehindert war oder ob diese Erläuterung als im Widerspruch zu der Formel stehend unzulässig war, bedarf im gegenwärtigen Rechtsstreit keiner Entscheidung. Es kann auch zur Zeit auf sich beruhen, ob die Vollstreckung der Urteile, soweit der Kläger zur Überlassung des Grundstücks gegen Zahlung eines Kaufpreises von 40000 M. verurteilt worden war (ganz abgesehen vom Inhalt der Einzelbestimmungen des Kaufvertrags vom 10. Juli 1923), auf dem in § 894 B.P.D. vorgesehenen Wege den bestehenden verfahrensstreitlichen Gesetzesvorschriften entsprochen hat.