

53. Bedarf es der Form des § 313 BGB., wenn sich nach Übereignung des Grundstücks der Verkäufer auf Verlangen des Käufers mit der Wandlung einverstanden erklärt?

BGB. §§ 313, 465.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 3. Oktober 1932 i. S. G. als Verwalter im Konkurse über das Vermögen der S. B. GmbH. (Rl.) w. S. B.-Genossenschaft e. G. m. b. H. (Def.). VI 157/32.

I. Landgericht Arnberg.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Die S. B. GmbH. führte auf Bestellung der verklagten Baugenossenschaft Bauten aus. Nach den im Schreiben der Beklagten vom 31. August 1927 niedergelegten Vertragsbedingungen war diese berechtigt, „laut Sondervertrag“ von der Vergütung gewisse Beträge einzubehalten. Dieser Sondervertrag war am 15. August 1927 geschlossen worden und ging darauf zurück, daß die Beklagte von der S. B. GmbH. ein Grundstück gekauft und übereignet erhalten, wegen einer Baubeschränkung aber Wandelung des Kaufes begehrt hatte. In dem Vertrage vom 15. August 1927 hatte sich die S. B. GmbH. verpflichtet, das Grundstück zurückzunehmen und den gezahlten Kaufpreis dergestalt zurückzugewähren, daß die Beklagte entsprechende Beträge von den Abschlagszahlungen für die in Aussicht genommenen Bauten einbehalten sollte. Demgemäß behielt die Beklagte 11000 RM. ein, wodurch der Grundstückskaufpreis nebst Zinsen gedeckt war. Diese 11000 RM. nebst Zinsen verlangte der zum Konkursverwalter der S. B. GmbH. bestellte Kläger als Rest der Werkvergütung, weil die Beklagte in Wahrheit keinen Anspruch auf Rückzahlung des Grundstückskaufpreises gehabt habe, der Vertrag vom 15. August 1927 überdies mangels der Form des § 313 BGB. nichtig sei. Hilfsweise wurde die Klage auf ungerechtfertigte Bereicherung gestützt. Die Beklagte machte demgegenüber geltend, daß der Abzug schon nach dem Werkvertrage selbst berechtigt, ihr Wandelungsbegehren aber auch begründet gewesen sei und der Vertrag vom 15. August 1927 keiner Form bedürftig habe, zumal da sie vorher den Grundstückskaufvertrag und die Auflassung wegen arglistiger Täuschung angefochten habe. Übrigens berief sie sich darauf, daß der Kläger die Abrechnung unter Abzug der 11000 RM. als richtig anerkannt habe. Der Kläger bestritt

die Behauptungen über arglistige Täuschung, Anfechtung und Anerkenntnis und erhob im zweiten Rechtszuge die Replik der Verjährung.

Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Die Revision des Klägers blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht sieht in der Abmachung über die Einbehaltung eines Teiles der Werkvergütung einen Aufrechnungsvertrag und erklärt diesen für rechts gültig. Es läßt die Behauptungen der Beklagten über arglistige Täuschung beim Grundstückskauf und über Anfechtung dahingestellt, erachtet aber für bewiesen, daß ein erheblicher Teil des gekauften Grundstücks nach dem städtischen, auf Grund des Fluchtliniengesetzes festgestellten Bebauungsplane von einem Bauverbote betroffen worden sei. Es sieht darin im Einklange mit der neueren Rechtspredung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 131 S. 348) einen Sachmangel und nimmt daher an, daß die Beklagte mit Recht die Wandlung verlangt, die S. B. GmbH. sich aber in dem Abkommen vom 15. August 1927 mit der Wandlung einverstanden erklärt habe, womit diese gemäß § 465 BGB. vollzogen gewesen sei. Daraus folgert das Berufungsgericht, daß beide Teile zur gegenseitigen Rückgewähr der gemachten Leistungen verpflichtet seien, ohne daß wegen der Verpflichtung der Beklagten zur Rückgewähr des bereits übereigneten Grundstücks die Form des § 313 BGB. habe beobachtet werden müssen.

Hier setzt der Angriff der Revision ein. Sie meint, wenn man schon das Abkommen über die Wandelung bei einem bereits übereigneten Grundstücke nicht für formbedürftig halte, so könne das doch nur gelten, wo der „nackte Austausch der bewirkten Leistungen“ vereinbart, nicht aber, wo darüber hinaus ein Vergleich geschlossen werde. Das sei hier geschehen. Denn es habe schon Streit über die Berechtigung des Wandlungsbegehrens bestanden, und die Verkäuferin habe sich damit nur mit Rücksicht auf den ihr zugesicherten Bauauftrag einverstanden erklärt. Es handle sich also um einen gegenseitigen Vertrag, welcher der Form des § 313 BGB. bedurft habe.

Der Revisionsangriff ist unbegründet. Im Schrifttum ist streitig, ob die Vollziehung der Wandelung nach § 465 BGB. der Form des § 313 BGB. bedarf, wenn die Wandelung ein bereits übereignetes Grundstück betrifft. Der bejahenden Meinung von Eccius (Gruch. Bd. 43 S. 328) hat sich Staudinger (BGB. § 465 Anm. III 1c) an-

geschlossen. Für Formfreiheit sind Neumann (§ 465 Anm. 3a); Bland (§ 465 Anm. 2a α); RGRKomm. § 465 Anm. 2; Dertmann (BGB. § 313 Anm. 2c β); Thiele (Archiv für zivilistische Praxis Bd. 93 S. 421). Das Reichsgericht hat, soweit ersichtlich, zu der Frage noch nicht unmittelbar Stellung genommen. Im Urteil des V. Zivilsenats vom 6. Mai 1908 V 426/07 (WarnRspr. 1908 Nr. 449) ist aber ausgesprochen, daß eine Herabsetzung des Grundstückskaufpreises, die sonst vor der Auflassung nur in der Form des § 313 BGB. vereinbart werden kann, dann keiner Form bedarf, wenn der Verkäufer auf Grund eines berechtigten Minderungsverlangens des Käufers in sie willigt. Diese Ansicht wird zutreffend damit begründet, daß die Preisherabsetzung in solchem Falle keine selbständige Bedeutung hat. Folgerichtig muß die Anwendung des § 313 BGB. auch da ausbleiben, wo die Vollziehung der Wandlung ein bereits übereignetes Grundstück trifft. Denn auch in solchem Falle hat die Rückübereignungspflicht des Käufers keine selbständige Bedeutung; sie ist nur, wie das Berufungsgericht treffend bemerkt, die gesetzliche Folge der berechtigten Wandlung; die Einverständniserklärung des Verkäufers begründet diese Pflicht nicht erst, sondern macht nur die Wandlung unabänderlich. Die Sache liegt für die Frage des Form Erfordernisses ähnlich wie bei der gesetzlichen Übereignungspflicht des Beauftragten (RGRKomm. § 313 Anm. 1), und es kommt nicht darauf an, daß die Rückübereignungspflicht der Beklagten im Vertrage vom 15. August 1927 nicht einmal ausdrücklich ausgesprochen, sondern nur im Wege der Auslegung vom Berufsgericht darin gefunden worden ist.

Ist somit grundsätzlich von der Formfreiheit auszugehen, so kann der Revision nicht zugegeben werden, daß die Abmachung vom 15. August 1927 etwas enthalten habe, was über die Vollziehung der Wandlung hinausgegangen sei. Es mag sein, daß die S. B. GmbH. ihr Einverständnis nur darum erklärt hat, weil ihr die Rückgewähr des Kaufpreises durch das Abkommen erleichtert wurde. Unrichtig ist aber, daß ihr das Abkommen bereits einen Anspruch auf Erteilung eines Bauauftrages gegeben habe. Dazu war es in diesem Punkte viel zu unbestimmt. Die Beklagte hatte sich zwar in § 4 bereit erklärt, der S. B. GmbH. „einen Teil der Neubauarbeiten an der F.straße zu Konkurrenzpreisen zu übertragen“ und bei Unterschrift des Vertrages den Bauauftrag zu erteilen. Hätte sie das aber nicht getan, so wäre

ein Gericht imstande gewesen, den Umfang des Bauauftrages zu bestimmen (vgl. RÖZ. Bd. 124 S. 83). Es bedurfte auch keines solchen Anspruchs. Der Beklagten gebot schon ihr eigenes Interesse, dem Abkommen gemäß zu verfahren; denn andernfalls hätte sie keine wirtschaftliche Aussicht und, nachdem das Abkommen einmal getroffen war, auch keine rechtliche Möglichkeit gehabt, den Wert des gezahlten Kaufpreises zurückzuerhalten. Das Abkommen enthielt also darüber hinaus, daß sich die S. B. GmbH. mit der Wandlung einverstanden erklärte, nichts weiter als eine Regelung der Art, in welcher sie den Kaufpreis zu ihrer Erleichterung zurückgewähren sollte. Diese Regelung konnte für das Abkommen keine Formpflicht begründen. Zugleich war eine etwaige Verjährung durch das Abkommen erledigt (§ 222 Abs. 2 Satz 2 BGB.).

Danach hat die Beklagte die 11000 RM. mit Recht einbehalten und ist, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, auf Grund der vollzogenen Wandlung auch ihrerseits verpflichtet, das Grundstück zurückzugewähren. Von einer ungerechtfertigten Bereicherung der Beklagten kann nach den getroffenen Vereinbarungen keine Rede sein.