

43. 1. Was bedeutet es, wenn jemand erklärt, er stehe hinter einer Vertragspartei und hafte mit seinem Vermögen?

2. Bedarf die Bürgschaft für den Grundstücksverkäufer der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung? *Nein.*

BGB. §§ 133, 157, 313, 766.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 3. April 1933 i. S. D. (M.) w. M. (Befl.).  
VI 380/32.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht baselstf.

Der Kläger kaufte durch die notariellen Verträge vom 10. August und 8. November 1929 Teile eines Jagdgutes. Als Verkäufer trat der als Eigentümer des Gutes eingetragene Kaufmann Max L. auf, der zusammen mit Albert G. und Kurt L., dem Erstbeklagten, der Kommanditgesellschaft Albert G., der Zweitbeklagten, angehörte, deren persönlich haftende Gesellschafter sie waren. Max L. verunglückte später tödlich und wurde allein von Kurt L., dem Erstbeklagten,

beehrt. Mit Schreiben vom 19. Februar 1931 setzte der Anwalt des Klägers dem Bevollmächtigten des Erstbeklagten, dem Hausmakler H., eine Frist bis zum 27. Februar 1931 zur Übergabe eines nach der Behauptung des Klägers ihm mitverkauften, aber unstreitig bei der Übergabe des Grundstücks nicht mitübergebenen Streifens am Eingang des Gutes und drohte dabei an, daß der Kläger nach Ablauf der Frist vom Vertrage zurücktreten und seine Zahlungen nebst Zinsen zurückfordern werde. Zur Auflassung war es nicht gekommen; inzwischen ist das Grundstück im Zwangswege versteigert worden.

Mit der Klage verlangte der Kläger aus dem angegebenen Grunde Zurückzahlung eines Teilbetrages von 1000 RM. nebst Zinsen. Er richtete die Klage auch gegen M., den Drittbeklagten, weil dieser mithaftete. Das Landgericht nahm an, daß M. an dem Geschäft nur als Gelbbeher im Innenverhältnis zu den übrigen Beklagten beteiligt gewesen und dem Kläger nicht haftbar sei, vermehrte im übrigen einen ausreichenden Beweis dafür, daß der Kaufvertrag den Streifen mitumfaßt habe, und wies die Klage gegen alle drei Beklagten ab. Der Kläger legte Berufung ein und erhöhte seinen Antrag auf 6100 RM. nebst Zinsen. Das Oberlandesgericht beschränkte im Einverständnis mit den Parteien die Verhandlung zunächst auf die Berufung gegen den Beklagten M. und wies diese mitsamt der Erhöhung durch Teilurteil zurück. Die gegen den Beklagten M. gerichtete Revision des Klägers führte zur Aufhebung des Teilurteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht läßt die Berechtigung des Anspruchs einstweilen dahingestellt und prüft in dem angefochtenen Urteil nur, ob er gegen den Beklagten M. gerichtet werden kann. Das glaubt es verneinen zu müssen, selbst wenn die Behauptungen des Klägers richtig seien, daß der Beklagte M. wirtschaftlich an den von der Zweitbeklagten in den letzten Jahren vorgenommenen Grundstücksgeschäften stark beteiligt gewesen sei, daß er dem Makler H. erklärt habe, es sei bei der Sache nichts zu befürchten, er stehe ja dahinter und hafte mit seinem Vermögen, daß H. dies dem Kläger mitgeteilt und der Kläger im Vertrauen darauf den Vertrag geschlossen habe. Denn — so meint das Berufungsgericht — der Beklagte M. sei in dem beurkundeten Vertrag nicht in Erscheinung getreten; seine Äußerung,

er stehe „hinter“ der Sache, deute darauf, daß er nicht Vertrags- teilnehmer habe sein wollen; er habe auch keine Bürgschaft über- nommen, ganz abgesehen von der Frage der Formbedürftigkeit. Es sei daher bedeutungslos, ob sich der Beklagte M. an den Ver- handlungen vor Abschluß des Vertrages beteiligt habe. Auch für eine unerlaubte Handlung des Beklagten M. liege nichts vor.

Es mag sein, daß diese Behauptungen des Klägers nicht aus- reichen würden, eine Haftung des Beklagten M. zu begründen. Das Berufungsgericht hat aber eine wesentliche Behauptung weg- gelassen oder doch nicht klar wiedergegeben, die in dem Vorbringen des Klägers gefunden werden muß und auf die von der Revision mit Recht Wert gelegt wird. Der Kläger will nämlich, wie anzunehmen ist, behaupten, und so hat es G. anscheinend bereits bezeugt, daß dieser ihm die Mitteilung, der Beklagte M. stehe dahinter und hafte mit seinem Vermögen, in Vollmacht dieses Beklagten gemacht habe. Ob die Aussage des G. so aufzufassen und ob er wirklich bevoll- mächtigt gewesen ist, bedarf allerdings noch der Prüfung durch den Tatrichter. G. hat zunächst ausgesagt, er habe die Interessenten darüber aufklären sollen, daß hinter den Verkäufern das große Geld- konsortium M. (der Drittbeklagte), J. und Mag. L. ständen; er hat weiter bezeugt, er habe sich auf Grund der Erklärung des Beklagten M. berechtigt fühlen können, den Interessenten zu sagen, jener stehe dahinter und hafte mit seinem Vermögen, und er habe das auch öfter Interessenten gesagt. Bei der Frage, ob in den Erklärungen des Beklagten M. eine Bevollmächtigung des G. lag, wird es nicht darauf ankommen, was M. gemeint hat, sondern darauf, wie seine Erklärungen von G. nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte verstanden werden durften (RGZ. Bd. 86 S. 88, Bd. 88 S. 427, Bd. 95 S. 124). Jedenfalls ist anzunehmen, daß der Kläger eine Bevollmächtigung des G. behaupten will.

Hat aber G. dem Kläger in Vollmacht des Beklagten M. erklärt, dieser hafte für die Vertragserfüllung des Verkäufers mit seinem Vermögen, so kann eine solche Erklärung eine Bürgschaftsübernahme oder eine Garantiezusage (RGZ. Bd. 90 S. 415; JW. 1932 S. 1552 Nr. 4) enthalten haben. Eine Schuldmitübernahme (RGZ. Bd. 90 S. 415) könnte zwar im vorliegenden Fall wegen der Formvorschrift des § 313 BGB. die Klage gegen den Beklagten M. nicht stützen (RGZ. Bd. 103 S. 156). Dagegen gilt für die Verbürgung diese

Formvorschrift nicht. Allerdings ist im Schrifttum hier und da angenommen worden (RGKomm. BGB. § 313 Anm. 1 Abs. 3, Anm. 3a; Staudinger BGB. § 313 Anm. A I 37), der Bürge des Grundstücksverkäufers übernehme eine bedingte Übereignungspflicht und darum bedürfe diese Bürgschaft der Form des § 313 BGB. Dem kann jedoch nicht beigetreten werden. Der Bürge schuldet die Grundstücksübereignung nicht selbst, auch nicht bedingt, sondern er haftet für die Erfüllung der formgerecht übernommenen Übereignungspflicht des Verkäufers. Wenn sich daraus auch für ihn kraft Gesetzes eine Übereignungspflicht ergeben kann, so rechtfertigt doch diese gesetzliche Pflicht nicht die Anwendung des § 313 BGB., ebensowenig wie die gesetzliche Übereignungspflicht des Beauftragten sie rechtfertigt (RGZ. Bb. 54 S. 78, Bb. 91 S. 70, vgl. Bb. 134 S. 245; RGUrt. vom 2. März 1933 VI 350/32 hinsichtlich der Bürgschaft für die Käuferleistungen). Auch für den Bürgen des Grundstücksverkäufers gilt daher nur die Formvorschrift des § 766 BGB. (Staub BGB. 14. Aufl. § 349 Anm. 6), und es bedurfte nach den §§ 343, 344, 350 BGB. nicht einmal der Schriftform, wenn der Beklagte M. zur Zeit der Verbürgung Kaufmann war, was nach den Behauptungen des Klägers und der Aussage des G. nicht fern liegt und nötigenfalls noch aufzuklären sein wird. Für ein Garantieverprechen besteht überhaupt keine Formvorschrift.