

58. 1. Bedarf, wenn in einem formgerechten Grundstücksveräußerungsvertrag der Käufer erklärt, er handle für einen noch zu benennenden Dritten, die nachträgliche Bezeichnung des Dritten und dessen Zustimmung zum Vertrag der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung?

2. Unterliegt, wenn ein Grundstücksveräußerungsvertrag abhängig gemacht ist von der Beibringung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft für die Käuferleistungen innerhalb einer Frist, die nachträgliche Vereinbarung, durch welche die Person des Bürgen geändert und der Zeitpunkt der Bürgschaftserklärung hinausgeschoben wird, der in § 313 BGB. verordneten Form?

3. Kann sich eine Baugesellschaft, welche einen größeren Grundbesitz, abnehmbar in Teilen innerhalb von drei Jahren, gekauft hat, von dem letzten Teil des Vertrags losagen, weil ihr nunmehr die weitere Bebauung nicht mehr zuzumuten sei?

BGB. §§ 164, 177, 182 Abs. 2, §§ 184, 313.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 2. März 1933 i. S. UG. f. B. (Wekl.) w. S. GmbH. in Liq. (Kl.). VI 350/32.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin schloß über ihren Grundbesitz in L. in der Größe von etwa 25 ha am 20. Oktober 1928 einen als Optionsvertrag bezeichneten notariellen Vertrag mit der Allgemeinen Baugesellschaft L. & Co. (Kolonialgesellschaft). Die Vertreter der letzteren erklärten, daß ihre Gesellschaft im Auftrag einer von ihr noch zu benennenden dritten Person handle, sodaß durch ihre Erklärungen die Auftraggeberin der Kolonialgesellschaft berechtigt und verpflichtet werde. Als diese Auftraggeberin ist später eine gemeinnützige Baugesellschaft formlos benannt worden. Die Klägerin hat sich in dem Vertrage zunächst mit Bindung bis zum 31. Dezember 1929 verpflichtet, der Kolonialgesellschaft auf deren Verlangen den näher bezeichneten Grundbesitz in L. zum Preise von 13,50 GM . für das qm zu verkaufen. Der Kolonialgesellschaft ist aber das Recht eingeräumt, in den Jahren 1929 und 1930 mindestens je ein Drittel des Grundbesitzes in zusammenhängenden Flächen und den Rest im Jahre 1931 zu erwerben. Für den Fall, daß die Kolonialgesellschaft von dem Optionsrecht in den Jahren 1930 und 1931 keinen Gebrauch mache, sollte sie ein Bindungsentgelt in Höhe von 6,75 GM . für das qm der nicht optierten Grundflächen zahlen und den Kaufpreis der angenommenen Flächen vom 1. Januar 1930 an verzinsen. Im § 1 Nr. 6 ist folgendes bestimmt:

Für die vorstehenden Verpflichtungen der Kolonialgesellschaft zur Zahlung und Verzinsung von Kaufpreis und Kaufpreisteilen sowie zur Zahlung von Bindungsentgelt hat die Kolonialgesellschaft die selbstschuldnerische Bürgschaft einer der D-Banken bei Abschluß des Vertrags in der Weise beizubringen, daß die Gültigkeit des Vertrags von der Beibringung der Bürgschaft innerhalb einer Woche nach Abschluß bedingt ist.

Im Anschluß an diese Bestimmung hat der vertretungsberechtigte Liquidator der Klägerin auf Wunsch der Kolonialgesellschaft durch mündliche Abmachung vom 25./26. Oktober 1928 auf die Beibringung der Bürgschaft bis zur Ausübung der ersten Option verzichtet. Im Dezember 1930 hat die Kolonialgesellschaft nach Verständigung mit der Klägerin dieser eine vom 11. Dezember 1930 ausgestellte Bürgschaft der verklagten Aktiengesellschaft überreicht, worin diese der Klägerin gegenüber für die in § 1 Nr. 6 des notariellen Optionsvertrags näher bezeichneten Verpflichtungen der Kolonialgesellschaft die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt.

Das Optionsrecht ist nicht ausgeübt worden für eine Fläche von 10251 qm. Die Klägerin verlangt deshalb das Bindungsentgelt in Höhe von 69194,25 RM. von der Beklagten als Bürgin. Diese bestreitet die Gültigkeit und Wirksamkeit ihrer Bürgschaft und macht geltend, daß nach den heutigen Verhältnissen der von der Kolonialgesellschaft benannten Baugesellschaft die Bebauung und die Abnahme der Grundfläche zu dem hohen Preise nicht möglich sei.

Beide Gerichte haben der Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Kammergericht legt den Vertrag vom 20. Oktober 1928 dahin aus, daß nicht die Kolonialgesellschaft, sondern deren noch zu benennende Auftraggeberin zur Erwerbung der Grundstücke berechtigt sein sollte. Diese von der Revision nicht angegriffene Auslegung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Hat sich danach die Klägerin von vornherein verpflichtet, einem vom Vertragsteilnehmer noch auszuwählenden oder doch anzugebenden Dritten das Eigentum am Grundstück zu übertragen, wie das rechtlich unbedenklich ist (RGZ. Bd. 81 S. 50), so bewirkte die Namhaftmachung des Dritten keine neue Bindung des Eigentümers zur Grundstücksveräußerung, und sie bedurfte nach der

zutreffenden Annahme des Kammergerichts nicht der Form des § 313 BGB. Durch die bloße Bezeichnung der Baugesellschaft war freilich der Vertrag mit dieser noch nicht geschlossen, wie das Kammergericht anzunehmen scheint. Die Kolonialgesellschaft hat im Vertrag erklärt, daß sie für ihre Auftraggeberin handle, ohne ihre Vertretungsmacht klarzulegen. Daher liegt ein nach § 177 BGB. zu beurteilender Fall vor, sodaß die Wirksamkeit des Vertrags gegenüber dem Vertretenen von dessen Genehmigung abhing, die formlos erteilt werden konnte (§ 182 Abs. 2, § 184 BGB.). Für die Anwendung des § 177 BGB. bildet es kein Hindernis, daß zwar zu erkennen gegeben ist, es werde für einen andern gehandelt, daß jedoch der Name des Vertretenen erst nach dem Vertragschluß genannt wird (RGKomm. Bem. 3 zu § 164 BGB.). Nun hat das Kammergericht zwar nicht ausdrücklich festgestellt, daß die Baugesellschaft den Vertrag genehmigt habe. Aber der Sachverhalt, wonach die Vertretene etwa zwei Drittel des Grundbesitzes endgültig erworben hat, ergibt ihre Genehmigung. Überdies ist in der Revisionsbegründung ausdrücklich gesagt, daß die Baugesellschaft die alleinige Vertragsgegnerin der Klägerin geworden sei; diese Erklärung muß die Beklagte gegen sich gelten lassen.

Die Revision wiederholt den Einwand, daß der Vertrag nicht wirksam geworden sei, weil die in § 1 Nr. 6 vereinbarte Bedingung ausgefallen sei. Dort ist bestimmt, daß die Gültigkeit des Vertrags von der Beibringung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer D-Bank innerhalb einer Woche nach Abschluß bedingt sei. Die Revision hält die nachträgliche Abänderung dieser Vertragsbestimmung durch die Abmachung vom 25./26. Oktober 1928 für unwirksam, weil sie der nicht beobachteten Form des § 313 BGB. bedurft hätte. Der Meinung des Kammergerichts, daß unter den besonderen Umständen des Falls die Abreden vom 25./26. Oktober 1928 formfrei waren, ist beizutreten. Die Pflicht zur Übereignung des Grundstücks, sei es im ganzen oder in Teilen, war abhängig von der Erklärung des Vertragsgegners, daß er die Übereignung verlange (vgl. über die Zulässigkeit einer auf den reinen Willen des Erwerbers vereinbarten Bedingung RGZ. Bd. 77 S. 417). An dieser bedingten Pflicht zur Grundstücksübereignung ist nichts geändert worden. Abgesehen von einem im Jahre 1929 fälligen, verhältnismäßig geringen Bindungsentgelt, das auf den erstmalig zu zahlenden Kaufpreis anzurechnen war, konnte die Bürgschaft erst Bedeutung gewinnen nach der ersten

Option für den dann fällig werdenden Kaufpreis oder für das erst Ende 1930 oder 1931 etwa zahlbare hohe Bindungsentgelt. Durch die Hinausschiebung der Bürgschaftserklärung bis zur Ausübung der ersten Option sowie durch die Änderung der Person des Bürgen wurde die Übereignungspflicht der Klägerin als solche nicht berührt. Als eine formpflichtige Abänderung ist es nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts nicht anzusehen, wenn die Vertragsparteien nur über die Abwicklung des Geschäfts neue Vereinbarungen treffen, die den Inhalt der gegenseitigen Leistungspflichten unberührt lassen (Gruch. Bd. 69 S. 476).

Gegen die weitere Erfüllung des hiernach gültig zustandekommenen Vertrags hatte die Beklagte eingewendet, daß sie der Baugesellschaft wegen der Veränderung der wirtschaftlichen Umstände (*clausula rebus sic stantibus*) nicht zuzumuten sei. Das Kammergericht hält die Berufung hierauf nur für zulässig, wenn der regelmäßige Eingang bestimmter Hauszinssteuerbeträge zum Vertragsinhalt gemacht worden wäre. Das sei nicht geschehen. Vielmehr stelle sich das Geschäft als ein Spekulationsunternehmen dar. Auch die Voraussetzungen des Wuchers lägen nicht vor. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen diese Ausführungen. Sie hat nicht darzulegen vermocht, inwiefern es für die Klägerin als Verkäuferin von Belang sein müßte, zu welchem Zweck die Berechtigten den Grundbesitz erwerben wollte. Das Urteil ist nicht dahin zu verstehen, daß die gemeinnützige Baugesellschaft grundsätzlich Gewinn erstrebe. Vielmehr will das Berufungsgericht nur sagen, daß der auf den Erwerb eines großen Grundbesitzes — abnehmbar in Teilen innerhalb dreier Jahre — gerichtete Vertrag eine gewisse Gefahrübernahme für den Erwerber darstelle; diese im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegende Annahme ist rechtlich nicht zu beanstanden. Für die Festsetzung des Kaufpreises und des Bindungsentgelts ist der Zeitpunkt des Vertrags entscheidend und ebenso für die Beurteilung des Mißverhältnisses der beiderseitigen Leistungen als Voraussetzung des Wuchers (RGZ. Bd. 86 S. 296). Abgesehen hiervon fehlt es gänzlich an dem weiteren Tatbestand des § 138 Abs. 2 BGB. . .

Bergeblich greift schließlich die Revision die Gründe an, mit denen der Berufungsrichter die Wirksamkeit der Bürgschaftserklärung bejaht. Da die Bürgin an dem Vertrag vom 20. Oktober 1928 nicht

teilgenommen hat, sondern die Bürgschaftserklärung erst später beigebracht werden, also keinen Bestandteil des Grundstücksveräußerungsvertrags bilden sollte, geht das Kammergericht zutreffend davon aus, daß die Bürgschaftserklärung nicht der Form des § 313 BGB. bedurfte (RGZ. Bd. 134 S. 245). Was es über den Inhalt der Bürgschaft sagt, beruht im wesentlichen auf Auslegung und läßt keinen Rechtsverstoß erkennen. Daß die berufenen Vertreter der Beklagten die wirkliche Hauptschuldnerin genannt hätten, nimmt das Berufungsgericht aus tatsächlichen Erwägungen an. Die Bezeichnung der Kolonialgesellschaft ist anscheinend deshalb in die Bürgschaftserklärung hineingenommen, weil sie auch im Vertrag, insbesondere im § 1 Nr. 6, genannt ist. An dem buchstäblichen Sinn der Bürgschaftserklärung ist jedoch nicht festzuhalten.