

32. Wird der Formmangel eines Vertrages, in dem sich der eine Teil zur Abgabe eines bindenden Verkaufsangebotes über ein Grundstück verpflichtet, schon durch die formgerechte Erfüllung dieser Verpflichtung geheilt?

BGB. § 313.

V. Zivilsenat. Ur. v. 15. Juni 1942 i. S. Firma W. F. D. (Bekl.)
w. Bank f. a. S. AG. in Abw. (Bl.). V 132/41.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin und die Beklagte, die damals noch in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung bestand, schlossen am 18. Februar 1938 einen schriftlichen Pachtvertrag, in dem die Klägerin ein ihr gehöriges Grundstück der Beklagten für die Zeit vom 1. April 1938 bis 31. März 1941 zum jährlichen Pachtzins von 20000 RM. mit der Maßgabe verpachtete, daß die Pächterin in dieser Zeit die Steuern und sonstigen Abgaben für das Grundstück zu tragen habe. Im § 3 wurde der Beklagten das Recht eingeräumt, das Grundstück bis zum 31. März 1941 von der Klägerin zu einem Preise von 400000 GM. zu erwerben, der nach § 4 durch Übernahme einer auf dem Grundstück ruhenden Hypothek „unter Haftentlassung unserer Bank“, durch Barzahlung von 45000 GM. drei Monate nach Kaufabschluß und durch Zahlung des Restes in fünf Jahresraten vom 1. April 1944 ab getilgt werden sollte. Die §§ 5 und 6 lauteten:

§ 5. Das uns zustehende Restkaufgeld wird ab 1. April 1940 zu einem Satz von $4\frac{1}{2}$ v. S. p. a. vierteljährlich im nachhinein bis zur jeweiligen Rückzahlung verzinst, selbst wenn die Option erst später oder überhaupt nicht ausgeübt wird.

§ 6. Dem W. F. D. (der Beklagten) steht das Recht zu, an und in den Gebäuden Veränderungen auf seine Kosten vorzunehmen, wobei diese Veränderungen den Wert der Gebäude nicht beeinträchtigen dürfen.

Sollte der W. F. D. aus irgendwelchen Gründen von der Option keinen Gebrauch machen können, so hat er der Bank (der Klägerin) das Grundstück in dem dann bestehenden Zustand, ohne für die Kosten der von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Entschädigung beanspruchen zu können, zu übergeben. Anschließend ließ die Klägerin in notariischer Form ein bis zum 31. März 1941 befristetes Angebot an die Beklagte zum Abschluß folgenden Kaufvertrages beurkunden, indem sie zugleich die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für jene bewilligte und beantragte:

Gemäß §§ 1, 4 verkauft sie ihr Grundstück an die Beklagte zum Preise von 400000 G.M., wie es steht und liegt, unter Ausschluß jeder Gewährleistung. § 2 lautet:

Die Kaufpreisschuld wird wie folgt berichtigt:

1. Die Käuferin übernimmt in Anrechnung auf das Kaufgeld diejenigen Schulden der Verkäuferin, für die auf dem Grundstück in Abt. III unter Nr. 26 eine Hypothek . . . eingetragen ist.

2. Die Käuferin zahlt spätestens drei Monate nach Abschluß des Kaufvertrages 45000 G.M. in bar.

3. Der Rest des Kaufgeldes wird der Käuferin gestundet. Dieses Restkaufgeld soll vom 1. April 1940 ab mit jährlich $4\frac{1}{2}$ v. H. in vierteljährlichen, am Schlusse jedes Kalendervierteljahres fälligen Teilen verzinst und in fünf gleichen jährlichen Raten, beginnend am 1. April 1944, bezahlt werden. Für das Restkaufgeld wird der Verkäuferin an dem verkauften Grundstück eine Hypothek bestellt, und zwar mit dem Range hinter der in Abt. III unter Nr. 26 eingetragenen Hypothek.

Nach § 3 finden die Übergabe und der Übergang der Nutzungen und Lasten nach Annahme des Kaufangebotes, die Auflassung nach Zahlung der 45000 G.M. statt.

Die Beklagte nahm an dem Grundstück Erneuerungen und Umbauten vor, nachdem es ihr auf Grund des Pachtvertrages übergeben worden war. Am 31. März 1941 nahm sie das Verkaufsangebot der Klägerin in notariischer Form an.

Mit der im November 1940 erhobenen Klage hat die Klägerin die Feststellung begehrt, daß das Verkaufsangebot und der Pachtvertrag nichtig seien. Sie hat geltend gemacht, es handele sich dabei um ein einheitliches Rechtsgeschäft, das in vollem Umfange der Form des § 313 B.G.B. bedurft habe; sie sei ferner vom Inhaber der Beklagten über die Art seiner Firma, insbesondere deren Beziehungen zur R.S.W.B. und ihre wirtschaftlichen Möglichkeiten, getäuscht worden und habe deswegen ihre Erklärungen am 17. Mai 1940 angefochten; sie erkläre vorsorglich auch die Anfechtung wegen Irrtums, weil sie erst jetzt erfahren habe, daß der Inhaber der Beklagten wegen Handelsvergehens bestraft sei. Die Beklagte ist diesem Vorbringen entgegengetreten. Der Berufung der Klägerin auf die Formvorschrift hat sie hilfsweise den Einwand unzulässiger Rechtsausübung entgegengehalten.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erkannt, das Kammergericht die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß wegen des inzwischen eingetretenen Ablaufs des Pachtverhältnisses entsprechend dem Antrage der Klägerin der Klageantrag hinsichtlich der Nichtigkeit des Pachtvertrages in der Hauptsache für erledigt erklärt werde. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung der Vorderrurteile und zur Abweisung der Klage.

Gründe:

Das Berufungsgericht entnimmt aus der Vorgesichte, dem Gange der Verhandlungen zwischen den Parteien und dem Inhalt der aufgenommenen Urkunden unter Würdigung des Beweisergebnisses, daß der Pachtvertrag und das Verkaufsangebot nach dem Willen der Parteien trotz der äußeren Trennung dergestalt eine Einheit bildeten, daß sie nur zusammen gelten sollten, und zieht daraus den Schluß, sie hätten in vollem Umfange der Form des § 313 BGB. bedurft und seien wegen teilweiser Nichtbeurkundung nichtig. Diese Auffassung entspricht an sich der Rechtsprechung des Reichsgerichts, wonach der Beurkundungszwang gemäß § 313 bei einem sog. Offertvertrage nicht nur das bindende Angebot zur Veräußerung eines Grundstücks, sondern auch die anderen vertraglichen Abmachungen der Beteiligten erfasst, die mit dem Angebot eine rechtliche Einheit bilden (RGZ. Bd. 53 S. 236, Bd. 62 S. 411; HRN. 1930 Nr. 1099, 1934 Nr. 164). Gleichwohl ist sie zu beanstanden, weil sie der besonderen Sachlage im gegebenen Falle nicht gerecht wird und insbesondere außer acht läßt, daß hier eine sinngemäße Anwendung des § 313 Satz 2 in Frage kommt.

In dem schriftlichen Pachtvertrage, den die Parteien am 18. Februar 1938 als Ergebnis ihrer Besprechungen schlossen, war für die Beklagte neben der pachtweisen Überlassung des Grundstücks das zeitlich befristete Recht vorsehen, das Grundstück von der Klägerin unter gewissen Bedingungen zu erwerben. Daß diese Bestimmung mangels der erforderlichen Form noch kein Ankaufsrecht für die Beklagte begründen konnte, war den Beteiligten nach der Feststellung des Berufungsgerichts bekannt und deshalb von ihnen die demnächstige Abgabe eines entsprechenden Verkaufsangebots in notariischer Form durch die Klägerin vorsehen worden. Der Sinn jener Vertragsbestimmung war daher die Festlegung einer Ver-

pflichtung der Klägerin zu einem solchen Verkaufsangebot, und die nachfolgende Abgabe des Verkaufsangebots vor dem Notar stellte die Erfüllung dieser Verpflichtung dar. Als Erfüllungsgeschäft ist das Verkaufsangebot mit dem Verpflichtungsgeschäft im schriftlichen Pachtvertrage zwar insofern rechtlich verknüpft, als in jener Verpflichtung der Rechtsgrund für die durch das Verkaufsangebot bewirkte Leistung liegt. Dieser dem Sachverhalt allein zu entnehmende Zusammenhang reicht jedoch nicht hin, um die in getrennten Urkunden niedergelegten Willenserklärungen als bloße Teile eines einheitlichen Rechtsgeschäfts erscheinen zu lassen. Verkaufsangebot und Pachtvertrag müssen deshalb, was der Berufungsrichter verkannt hat, nach Form und Wirkungen selbständig je für sich beurteilt werden.

Die im Pachtvertrag übernommene Verpflichtung der Klägerin zur Abgabe eines formgerechten Verkaufsangebotes mit bestimmtem Inhalt war an sich ungültig, weil es sich insoweit um einen Vorvertrag zur Abgabe eines formbedürftigen Verkaufsangebotes handelte und Vorverträge grundsätzlich der gleichen Form bedürfen wie das Hauptgeschäft. Die Formnichtigkeit der genannten Verpflichtung bewirkte nach § 139 BGB. die Nichtigkeit des ganzen Pachtvertrages, mit dessen sonstigen Abmachungen sie, wie der festgestellte Sachverhalt ergibt, im Einheitszusammenhange stand. Die Formbedürftigkeit des Vorvertrages über die Abgabe eines Verkaufsangebotes beruht auf entsprechender Anwendung des § 313 Satz 1 BGB., der das Formersfordernis unmittelbar nur für einen Grundstücksveräußerungsvertrag aufstellt, aber nach seinem Grundgedanken durch die Formvorschrift jeden, der in irgendeiner, wenn auch nur mittelbaren Weise eine Verpflichtung zur Veräußerung eines Grundstücks eingeht, vor Übereilungen schützen will. Das führt dazu, auch den zweiten Satz des § 313 zur sinngemäßen Anwendung zu bringen, wonach ein ohne Beobachtung der vorgeschriebenen Form geschlossener Vertrag seinem ganzen Inhalte nach gültig wird, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch stattfinden. Dieser Bestimmung, die in ihrer Fassung ganz auf den im Satz 1 erwähnten Grundstücksveräußerungsvertrag abgestellt ist, liegt folgende Erwägung zugrunde: Die Formvorschrift des § 313 dient dem Zwecke, den Grundstücksveräußerer auf die besondere Wichtigkeit des beabsichtigten Geschäfts hinzuweisen und ihm zugleich die Möglichkeit rechtskundiger Belehrung und Beratung

nahzubringen. Dieser Zweck wird auch erreicht, wenn es nach einer formlos geschlossenen Grundstücksveräußerung zur Auflassung und Eintragung kommt. Deshalb läßt das Gesetz in einem solchen Falle das zunächst formungültige Veräußerungsgeschäft nachträglich in vollem Umfange gültig werden. Der gleiche Rechtsgedanke findet sich auch in § 518 Abs. 2 BGB. und § 15 Abs. 4 GmbHG. verwirklicht, wenn dort die Heilung des Formmangels eines Schenkungsversprechens durch die Bewirkung der versprochenen Leistung und das nachträgliche Gültigwerden einer formlosen Verpflichtung zur Abtretung eines GmbH.-Geschäftsanteils durch den formgerechten Abschluß des Abtretungsvertrages selbst bestimmt ist. Nicht anders aber steht es, wenn die formlos übernommene Verpflichtung zu einem Grundstücksverkaufsangebot durch dessen formgerechte Abgabe erfüllt wird. Auch hier wird der Zweck, wegen dessen die entsprechende Anwendung des § 313 auf jenen Vorvertrag gerechtfertigt erscheint, durch die bei dem Verkaufsangebot gewährte Form voll erreicht. Die sinngemäße Anwendung des § 313 Satz 2 muß deshalb dahin gehen, die formheilende Wirkung für einen Vorvertrag der in Frage stehenden Art nicht erst mit der Auflassung und Eintragung, sondern bereits mit der Erfüllung der seine Formbedürftigkeit begründenden Verpflichtung, nämlich der vorschriftsmäßigen Beurkundung des Verkaufsangebotes, eintreten zu lassen, so daß er damit in vollem Umfange rechtsgültig wird. Soweit der erkennende Senat früher vereinzelt ohne nähere Begründung einen abweichenden Standpunkt vertreten hat (vgl. insbesondere Urteil V 115/33 vom 16. September 1933 *HR.* 1934 Nr. 164 = *RG.* 1933 Sp. 1459/1461), kann dieser nicht aufrechterhalten werden.

Die heilende Wirkung des notariischen Verkaufsangebotes im vorliegenden Falle setzt voraus, daß es vollständig, d. h. mit allen wesentlichen, im Pachtvertrage für den in Aussicht genommenen Grundstücksverkauf festgelegten Bedingungen beurkundet war. Das ist nach dem Inhalte der beiden Urkunden vom 18. Februar 1938 und den Feststellungen des Berufungsurteils zu bejahen. Danach hatte die Klägerin auf die Aufnahme des Zusages in § 4 des Pachtvertrages „unter Hastentlassung unserer Bank“ in das Verkaufsangebot als selbstverständlich und daher überflüssig verzichtet. Soweit in § 5 des Pachtvertrages eine Pflicht zur Verzinsung des Restkaufgeldes bereits

vom 1. April 1940 ab auch für den Fall einer späteren Ausübung oder der Nichtausübung des Ankaufsrechts festgesetzt ist, handelte es sich, wie der Berufungsrichter weiter feststellt, nach dem Willen der Parteien lediglich um eine Erhöhung des Pachtzinses für das dritte Pachtjahr. Aber auch der § 6 des Pachtvertrages hat nichts mit dem Inhalte des in Aussicht genommenen Grundstücksverkaufes zu tun. Der hier ausgesprochene Verzicht der Beklagten auf jede Entschädigung für die von ihr an dem Grundstück vorgenommenen baulichen Veränderungen wird vom Berufungsgericht allerdings als Gegenleistung für die Hauptleistung der Klägerin aus dem Verkaufsangebot — die käufliche Überlassung des Grundstücks — angesehen, die deshalb in das Angebot hätte hineingenommen werden müssen. Von einer Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks kann hier aber schon deshalb keine Rede sein, weil der Verzicht der Beklagten nur für den Fall gelten sollte, daß sie von dem Verkaufsangebot keinen Gebrauch machen, der Verkauf also nicht zustande kommen würde.

Das Berufungsurteil ist hiernach aufzuheben, ohne daß es noch einer Erörterung der weiteren Revisionsangriffe bedarf. Da nach den früheren Ausführungen sowohl das Verkaufsangebot wie der Pachtvertrag als formgültig anzusehen sind, kommt es nur noch darauf an, ob etwa die von der Klägerin erklärte Anfechtung dieser Geschäfte wegen arglistiger Täuschung und Irrtums begründet ist. Das Berufungsgericht brauchte hierauf bei seinem Standpunkt in der Frage der Formnichtigkeit nicht einzugehen. Es hat gleichwohl ausgesprochen, daß in keinem Fall ein bestimmender Einfluß der behaupteten Willensmängel auf die Entscheidung der Klägerin zum Vertragsschlusse festgestellt werden könne, weil es dafür bei verständiger Würdigung unerheblich sein müsse, ob eine als Käuferin (Pächterin) auftretende zahlungsfähige Firma noch eine geldliche Rückendeckung bei der NSDAP. habe und ob ihr Inhaber vor Jahren wegen handelsrechtlicher Formverstöße in Geldstrafe genommen worden sei. Daß diese Feststellung, nach der es an einem ursächlichen Irrtum der Klägerin überhaupt fehlt, vom Berufungsrichter ohne zwingenden Anlaß getroffen wurde, beeinträchtigt nicht ihre Erheblichkeit (RGZ. Bd. 166 S. 263 [267]).