

35. Unterliegen dem Formzwange des § 313 B.G.B. auch solche Verträge, wodurch sich der eine Teil gegenüber dem anderen unter Erteilung einer Vollmacht verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück an einen von dem anderen Teile zu bestimmenden Dritten zu übertragen?

B.G.B. §§ 313. 167. 139. 344.

V. Civilsenat. Ur. v. 5. Februar 1902 i. S. L. (Kl.) w. N. (Bekl.).
Rep. V. 282/01.

- I. Landgericht Königsberg.
- II. Oberlandesgericht baselbst.

Die Parteien schlossen am 25. Juli 1900 privatschriftlich einen Vertrag folgenden Inhalts unter Verwendung eines gedruckten Formulars. Im Eingange bevollmächtigten die Beklagten den Kläger, ihre Grundstücke Gr. A. Nr. 3 und 54 mit Inventar u. im ganzen und auch in einzelnen Parzellen zu verkaufen, notarielle Kaufverträge mit etwaigen Käufern abzuschließen, die Auflassung vor dem betreffenden Grundbuchamte zu veranlassen, Kaufgelder für sie in Empfang zu nehmen, über solche zu quittieren, auch solche zu kreditieren, überhaupt alles veranlassen zu dürfen, was zur Förderung dieses Geschäftes nötig sein sollte. Es heißt dann weiter:

„§ 1. Der Kaufpreis, den der Bevollmächtigte für das ganze Grundstück mit allem Zubehör, lebendem und totem Inventarium, sowie sämtlichen Futtermitteln, Getreide u. zu beschaffen hat, beträgt 37500 M und soll wie folgt belegt werden.

Am Tage der notariellen Verschreibung erhalten die Vollmachtgeber 7700 M, am Tage der Auflassung 14000 M; der Rest mit 15800 M ist eingetragen und muß von L. (dem Kläger) zur Lösung gebracht werden.“

Der § 2 interessiert nicht.

„§ 3. Daß auf diesem Grundstücke haftende Ausgedinge wird mit übernommen.“

„§ 4. Die Vollmachtgeber sind verpflichtet, diese Vollmacht auf Verlangen des Bevollmächtigten zu jeder Zeit notariell zu verlautbaren.“

„§ 5. Das Parzellierungs- bzw. Verkaufsgeschäft muß bis zum 1. Oktober 1900 ausgeführt sein; so lange halten sich beide Teile gebunden, und darf diese Vollmacht bis dahin nicht widerrufen oder zurückgezogen werden.“

„§ 6. Alles dasjenige, welches durch den Gesamtverkauf mehr als der zu beschaffende Kaufpreis erzielt wird, ist Eigentum des Bevollmächtigten für seine Bemühungen und Unkosten.“

„§ 7. Die Vollmachtgeber verpflichten sich, das Grundstück sowie die vorhandenen Inventariestücke in dem heutigen Zustande zu erhalten und bis zum 1. Oktober 1900 zu bewirtschaften, und dürfen weder etwas verkaufen, verschenken oder vertauschen. Kann verkaufen, jedoch muß Vollmachtgeber darüber Rechnung legen.“

§ 8 ist gestrichen.

„§ 9. Sollten die Vollmachtgeber diese Vollmacht vor dem 1. Oktober 1900 widerrufen oder bei einem etwaigen Verkaufe die notarielle Verschreibung verweigern oder gar vereiteln, oder Käufer vom Kaufe abreden, so verpflichten sie sich hierdurch ohne jede Einrede eine Strafe von 2000 *M* an den Bevollmächtigten zu zahlen.

Sollte Bevollmächtigter das Geschäft nicht machen wollen oder sich für den Verkauf nicht bemühen, so zahlt er an die Vollmachtgeber eine Strafe von gleichem Betrage.“

Nachdem Kläger im August 1900 an mehrere Käufer Parzellen, jedoch nicht den ganzen Bestand von ca. 160 Morgen verkauft hatte, hat er mit Genehmigung der Beklagten den Notar R. ersucht, die Parteien und die Käufer zum 30. August 1900 behufs Abschlusses der notariellen Kaufverträge zu bestellen. Die Beklagten sind nicht erschienen. Kläger behauptet, Beklagte hätten, als sie gesehen, er werde einen Gewinn von etwa 4000 *M* erzielen und sich nicht mit einer geringeren Summe abfinden lassen, den Käufern vom Abschließen notarieller Verträge abgeraten und sie veranlaßt, beim Notar nicht zu erscheinen, selbst auch den Abschluß verweigert. Er hält sich deshalb für berechtigt, die Konventionalstrafe zu fordern, und beantragt,

die Beklagten solidarisch zur Zahlung von 2000 *M* nebst 4 Prozent Zinsen vom 22. November 1900 zu verurteilen. Die Klage ist ab-, die Berufung des Klägers zurückgewiesen, weil der Vertrag vom 25. Juli 1900 wegen Formmangels nichtig sei.

Die Revision des Klägers ist zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

... „Der § 313 B.G.B. bestimmt in seinem ersten Satze:

„Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstücke zu übertragen, bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.“

Ein solcher Vertrag ist nichtig, wenn er dieser Form ermangelt (§ 125 B.G.B.).

Seinem Wortlaute nach betrifft der § 313 nicht nur Verträge, wodurch der eine Teil sich unmittelbar dem anderen Teile gegenüber verpflichtet, ihm das Eigentum an einem Grundstücke zu übertragen, also Verträge zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber, sondern es unterfallen ihm auch solche Verträge, wodurch der eine Teil sich gegenüber dem anderen verpflichtet, die von diesem durch Beschaffung der Käufer und Vereinbarung der Kaufbedingungen vorbereiteten Verträge über die Übertragung des Eigentums an Grundstücken mit den Käufern formgültig abzuschließen. Denn im § 313 wird nicht ein Vertrag vorausgesetzt, wodurch sich der eine Teil zur Übertragung des Eigentums an den anderen Teil verpflichtet, sondern ganz allgemein ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstücke zu übertragen, ohne Unterschied, ob die Übertragung an den anderen Vertragschließenden, oder an einen Dritten erfolgen soll, und ohne Unterschied, ob die Person des Erwerbers bereits bekannt und bestimmt ist, oder ob sie von dem anderen Teile erst noch ausgemittelt und bestimmt werden soll, auch ohne Unterschied, ob zunächst nur der andere Teil, oder gemäß § 328 B.G.B. auch der Dritte unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung des Vertrages zu fordern.¹ Auch die sozialen Rücksichten, welche zur Aufnahme der Vorschrift des § 313 mitgewirkt haben und die Tendenz dieser Vorschrift kundgeben, lassen erkennen, daß nicht beabsichtigt ist,

¹ Eine abweichende Auffassung tritt in einem Urteile des Oberlandesgerichtes zu Karlsruhe hervor (vgl. Babilische Rechtspraxis 1900 S. 105, 133 fg.). D. E.

die Vorschrift einschränkender Auslegung zu unterwerfen. Außerdem ist deutlich ausgesprochen, welche Art von Verträgen vornehmlich unter die strenge Formvorschrift gestellt werden sollen. In den Motiven zum ersten Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuchs (Bd. 2 S. 189 ff.) wird nämlich ausgeführt, daß die Veräußerung des Grundeigentums mit Rücksicht auf dessen sociale Bedeutung nicht leicht zu nehmen sei, daß die Veräußerung und der Erwerb immer eine besondere Vorsicht erforderten, wenn nicht für die Vertragsschließenden erhebliche Schwierigkeiten zu besorgen sein sollten. Bei der einfachen Schriftform bestehe die Gefahr, daß sie zum Abschlusse des Vertrages führe, ohne daß die in Frage kommenden Rechtsverhältnisse eine vollständige Regelung erführen, ja ohne daß die Vereinbarungen der Vertragsschließenden in den dem äußeren Anscheine nach vollständigen Vertrag vollständig aufgenommen würden. Diese Erwägungen hätten zur Annahme der notariellen oder gerichtlichen Form geführt. Die Formvorschrift sei nicht auf Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke zu beschränken. Ebensovienig bestehe ein genügender Anlaß zu einer Beschränkung der Vorschrift auf Kauf- und Tauschverträge; sie müsse vielmehr auf alle Verträge erstreckt werden, wodurch die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke übernommen werde. Bei der zweiten Lesung wurde diesen Erwägungen hinzugefügt: die einfache Schriftform habe da, wo sie bestehe, den bezweckten Schutz der weniger gewandten bäuerlichen Bevölkerung gegen übereilte Käufe und Verkäufe nicht erreicht. „Die Zersplitterung des Grund und Bodens durch parzellierende Güterschlächter, insbesondere im Wege der Wirtschaftsgeschäfte, sei durch die Schriftform nirgends gehindert worden. Letztere könne auch einen Schutz wegen Übereilung nicht in ausreichendem Maße gewähren, Tinte und Feder seien leicht zur Hand, die Unterschrift des Bauern genüge zur Vollendung des schriftlichen Vertrages, dessen Entwurf von dem Güterhändler in Eile hergestellt oder bereits in der Tasche mitgebracht werde. Durch den Gang zum Gerichte oder Notar werde dagegen dem Bauer der Ernst der Sachlage klargemacht und eine wohlthätige Überlegungsfrist gegeben. Wirtschaftsgeschäfte seien ausgeschlossen“ (Protokolle Bd. 1 S. 401). Hiernach hat man unleugbar nicht nur die einfachen, offensichtlichen Veräußerungsverträge, wie Kauf und Tausch, sondern Verträge jeder Art treffen wollen, wodurch sich der eine Teil zur Übertragung des

Eigentums an einem Grundstücke verpflichtet, namentlich auch die Verträge der Bauern mit den Güterschlächtern.

Ein solcher Vertrag liegt in der Privatschrift vom 25. Juli 1900 vor. Der Beklagte N., ein ländlicher Adergutsbesitzer, hat ihn mit dem Kläger geschlossen, der, wie bei dem Berufungsgerichte gerichtskundig, gewerbsmäßig den An- und Verkauf von Grundstücken, insbesondere den Ankauf von Gutskomplexen und ihren Verkauf in Trennstücken, betreibt, und zwar geschlossen mit einem Inhalte und nach einem gedruckten Formular, wie im Bezirke des Berufungsgerichtes die Veräußerungsgeschäfte zum Zwecke der Parzellierung mit dem Parzellierer abgeschlossen zu werden pflegen. Daß die Beklagten in dem Vertrage sich verpflichtet haben, das Eigentum an ihren Grundstücken zu übertragen, kann nicht bezweifelt werden. Die Anwendung des § 313 darauf würde daher unbedenklich sein, wenn nur diese Vorschrift bestände. Schwierigkeiten entstehen aber dadurch, daß daneben der § 167 Abs. 2 B.G.B. bestimmt: „Die Erklärung“ — der Erteilung der Vollmacht — „bedarf nicht der Form, welche für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht.“ Es fragt sich mithin, wie die beiden Vorschriften miteinander zu vereinigen sind, ob insbesondere ein Geschäft, welches die Veräußerung von Grundstücken bezweckt, der Formvorschrift des § 313 dadurch entzogen werden kann, daß es in eine Vollmachtserteilung eingekleidet wird. Ob die einseitige Erklärung, wodurch jemand zur Vornahme einer Veräußerung von Grundstücken vom Vollmachtgeber ermächtigt wird, wie sie im Eingange des Vertrages vom 25. Juli 1900 sich findet, formlos gültig sei, braucht nicht erörtert zu werden. Denn die Beklagten haben sich nicht auf solche einfache Erklärung beschränkt, sondern daran eine Reihe von Bestimmungen angeschlossen, die den Inhalt der Vollmacht und deren Ausführung in einer Weise modifizieren und vervollständigen, daß sich das Schriftstück als ein zweiseitiger Vertrag mit Festsetzung von Leistungen und Gegenleistungen im einzelnen darstellt.

Wenn das Berufungsgericht den Schwierigkeiten dadurch ausweichen will, daß es als wesentlichen Inhalt des Schriftstückes einen Vertrag konstruiert, wodurch die Beklagten dem Kläger selbst ihr Grundstück verkauft, bezw. sich zum Verkaufe ihres Grundstückes an ihn verpflichtet hätten, so kann diesem Versuche nicht beigetreten werden.

Denn er scheidet daran, daß die tatsächliche Voraussetzung, die Parteien hätten dem § 1 des Vertrages die Bedeutung beigelegt, Kläger könne die unverkäuflichen Parzellen zu einem bestimmten Preise selbst übernehmen, nicht mehr zutrifft, nachdem Kläger seine entsprechende Behauptung, als sie von den Beklagten bestritten wurde, zurückgezogen hat.

Dagegen muß dem ersten Richter darin gefolgt werden, daß die Formfreiheit der Vollmachterklärung dann nicht eintritt, wenn die Vollmacht als Teil eines einheitlichen Rechtsgeschäftes erscheint, welches der durch § 313 vorgeschriebenen Form bedarf. Mit der Bestimmung im § 9 des Vertrages, wonach Beklagte eine Strafe von 2000 *M* zahlen müssen, wenn sie den notariellen Abschluß der vom Kläger vorbereiteten Verträge verweigern, wird die Verpflichtung der Beklagten gegenüber dem Kläger ausgesprochen, die Verträge notariell zu vollziehen. Dies scheint zwar im Widerspruche damit zu stehen, daß Beklagte im Eingange des Vertrages den Kläger ermächtigt haben, selbst die notariellen Kaufverträge mit den Käufern abzuschließen, und Kläger hat auch in der Berufungsinstanz die vorher von ihm aufgestellte Behauptung, daß den Beklagten durch § 9 jene Verpflichtung auferlegt sei, nicht mehr aufrecht erhalten; dies kann aber der deutlichen Vorschrift des § 9 nicht ihre Kraft nehmen. Wenn der Kläger jetzt darauf hinweist, im § 9 könne die Verpflichtung zum notariellen Abschlusse nicht beibehalten sein, weil der § 8 gestrichen worden, so ist dies nicht von Belang; denn der § 8 spricht die Verpflichtung des Vollmachtgebers aus, die vom Bevollmächtigten mit den Käufern geschlossenen Kaufverträge zu unterschreiben, während daneben im § 9 die Verpflichtung zur notariellen Verschreibung unter Androhung einer erheblichen Strafe festgesetzt wird. Durch die Ermächtigung des Klägers zum notariellen Abschlusse der Kaufverträge bei Erteilung der Vollmacht wird nicht ausgeschlossen, daß auch die Beklagten auf Verlangen des Klägers dazu verpflichtet sein sollen. Aber mag auch ein Widerspruch zwischen dem § 9 und der Vollmacht bestehen, jedenfalls wird die Annahme, daß die Beklagten durch den § 9 die mehrerwähnte Verpflichtung übernommen haben, auch durch das Verhalten des Klägers bestätigt. Denn einmal hat der Kläger nicht behauptet, daß er auch nur einen Vertrag auf Grund seiner Vollmacht notariell abgeschlossen habe; dann steht fest, daß Kläger die

Beklagten zur notariellen Vollziehung der Kaufverträge vorgeladen, und daß er die Vertragsstrafe eingefordert hat, als Beklagte die notarielle Vollziehung verweigerten. Haben aber die Beklagten sich gegenüber dem Kläger, wenn auch im Anschluß an eine Bevollmächtigung, verpflichtet, ihre Grundstücke an die ihnen vom Kläger zugeführten Kauflustigen zu einem im voraus bestimmten Gesamtpreise zu verkaufen, so geht dies über den Rahmen einer Vollmacht weit hinaus; es stellt vielmehr einen besonderen Veräußerungsvertrag zwischen den Parteien dar, dessen Formbedürftigkeit nicht dadurch berührt wird, daß dem Kläger zu seiner Legitimation gleichzeitig eine Vollmacht erteilt ist. Beide Vorderrichter fassen den Vertrag nach seinem Inhalte so auf, daß die Vollmacht lediglich zur Ausführung des Vertrages erteilt ist, daß also die Bevollmächtigung nicht ohne den Vertrag erfolgt sein würde. Es tritt daher die Bestimmung des § 139 B.G.B. ein: „Ist ein Teil des Rechtsgeschäftes nichtig, so ist das ganze Rechtsgeschäft nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, daß es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde.“

Auch aus einem anderen Grunde ist der Vertrag nicht dem Formzwange des § 313 entzogen. Wie sich aus § 168 ergibt, setzt § 167 Abs. 2 eine Vollmacht voraus, welche frei, d. h. ohne Rechtsnachteil für den Vollmachtgeber, widerruflich ist. Hier sind aber die Beklagten, bis zum 1. Oktober 1900 ihr Eigentum an den Grundstücken zu übertragen, unbedingt verpflichtet worden, und die Widerruflichkeit der Vollmacht ist dadurch eingeengt, daß die Beklagten 2000 *M* Strafe zahlen müssen, falls sie die Erfüllung dieser Verpflichtung verweigern und die Vollmacht vorzeitig widerrufen.“ . . .