

1. 1. Kann auf Grund einer mündlichen, neben einem in der Form des § 313 Satzes 1 B.G.B. geschlossenen, aber durch Auflassung und Eintragung nicht vollzogenen Kaufvertrag vom Verkäufer gemachten Zusicherung gewisser Eigenschaften des verkauften Grundstückes von Seiten des Käufers auf Wandelung geklagt werden, wenn jene Eigenschaften fehlen?

B.G.B. §§ 313, 125, 139, 462.

2. Liegt eine Zusicherung nur dann vor, wenn sie auf die Zukunft gerichtet ist?

B.G.B. §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1.

V. Zivilsenat. Ur. v. 7. Juni 1902 i. S. G. Ehef. (Bekl.) w. Sch.
(Rl.). Rep. V. 111/02.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die verklagte Ehefrau verkaufte unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuches durch notariell beurkundeten Vertrag dem Kläger ein Grundstück, auf welchem Gastwirtschaft betrieben wurde. Übergabe und Auflassung erfolgten nicht. Der Kläger behauptete, daß der Ehemann der Beklagten als deren Bevollmächtigter den in der Gastwirtschaft in dem vorhergehenden Jahre erzielten Bierumsatz mündlich zu hoch angegeben habe, und beantragte, festzustellen, daß der Kaufvertrag (wegen Betruges) nichtig sei, eventuell die Beklagten zu verurteilen, sich mit der Wandelung des Vertrages (wegen Mangels einer zugesicherten Eigenschaft des Kaufgegenstandes) einverstanden zu erklären.

Die Beklagten begehrtten Abweisung der Klage, weil sie Angaben über die Höhe des Bierumsatzes im Sinne einer Zusicherung nicht

gemacht, vielmehr der Kläger selbst die Höhe des Bierumsatzes aus den Büchern der Beklagten berechnet habe.

Der erste Richter erkannte nach dem eventuellen Klageantrage, und die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Auf die Revision der Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben, und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden, aus folgenden

Gründen:

... „Nicht gerechtfertigt ist die Rüge der Revision, daß der Berufungsrichter den Begriff der Eigenschaft einer Sache und der Zusicherung verkannt habe. Es ist vom Reichsgericht in feststehender Rechtsprechung an dem auch in der Rechtslehre nicht angezweifelten Rechtsätze festgehalten worden, daß unter den Begriff der Eigenschaften nicht nur die natürlichen, der Sache an sich zukommenden Eigenschaften, sondern auch solche tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse fallen, welche zufolge ihrer Beschaffenheit und vorausgesetzten Dauer nach den Verkehrsanschauungen einen Einfluß auf die Werthschätzung der Sache zu üben pflegen. Zu solchen tatsächlichen Verhältnissen gehören der Ertrag und die Ertragsfähigkeit eines Grundstückes.

Vgl. z. B. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 21 S. 311.

Demgemäß haftet der Verkäufer nach § 459 Abs. 2 B.G.B. für die Zusicherung eines bestimmten Ertrages oder einer bestimmten Ertragsfähigkeit des verkauften Grundstückes. Aus dem Begriffe der Zusicherung ergibt sich nicht, daß sie auf die Zukunft gerichtet sein müsse; vielmehr folgt aus § 463 Satz 1 B.G.B., nach welchem der Käufer, wenn der verkauften Sache zur Zeit des Kaufes eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, wahlweise die Gewährleistungsansprüche erheben oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen kann, daß die Zusicherung auch auf die Gegenwart oder Vergangenheit gestellt werden kann. So wurde denn auch schon in der auf das frühere Recht gegründeten Rechtsprechung des Reichsgerichtes,

vgl. Entsch. des. in Civilf. Bd. 21 S. 311; Seuffert, Arch.

Bd. 40 S. 155 flg.; Jurist. Wochenschr. 1897 S. 581 Nr. 56,

angenommen, daß Angaben des Verkäufers eines Wohnhauses über die in der Vergangenheit erzielten Mietpreise, des Verkäufers einer Brauerei oder eines Grundstückes, auf welchem Gastwirtschaft betrieben

wird, über den in der Vergangenheit erzielten Bierumsatz zur Gewährleistung verpflichtet. Voraussetzung ist jedoch, daß es sich dabei nicht um leere und als solche dem Käufer erkennbare Anpreisungen handelt, und daß die Angaben des Verkäufers auf die Bestimmung des Kaufpreises Einfluß haben konnten und gehabt haben. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, läßt sich nur nach Lage des Einzelfalles beurteilen. Es kommt dabei namentlich darauf an, ob die Zusicherung so geartet war, daß der Käufer daraus einen Schluß auf die für die Zukunft zu erwartenden Erträge bei vernünftiger Erwägung ziehen konnte. Nach diesen Richtungen hin hat der Berufungsrichter den vorliegenden Sachverhalt geprüft. Er führt aus, daß der Bierumsatz ländlicher Wirtschaften in der in Betracht kommenden Gegend für den Wert wesentlich ist, und daß beide Teile auf den Bierumsatz Gewicht gelegt haben. Da die Zusicherung sich auf den Bierumsatz für einen erheblichen Zeitraum, nämlich auf das ganze Jahr vor dem Kaufe, bezog, konnte der Berufungsrichter ohne Rechtsirrtum annehmen, daß der Kläger bei der Preisbewilligung darauf rechnen durfte und darauf gerechnet hat, es handle sich um Verhältnisse, deren künftiges Fortbestehen vernünftigerweise erwartet werden könne.

Begründet ist dagegen die Revisionsrüge der Verletzung des § 313 B.G.B. Die Zusicherung ist nur mündlich und nur vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages über das Grundstück der Klägerin gegeben worden. Zutreffend geht der Berufungsrichter davon aus, daß sie nicht Gegenstand eines selbständigen Neben- oder Vorvertrages, sondern Bestandteil des über das Grundstück geschlossenen Kaufvertrages ist. Rechtsirrtümlich ist aber seine weitere Ausführung, welche dahin geht:

Als Teil des Kaufvertrages bedürfe die Zusicherung derselben Form, wie dieser, werde aber, wenn formlos gemacht, durch die Auflassung geheilt. Die Verabsäumung der Form für die Zusicherung führe nicht die Nichtigkeit des im übrigen formgerecht geschlossenen Vertrages herbei; vielmehr trage jene Zusicherung die Fähigkeit in sich, durch die Vollziehung des Vertrages (Auflassung und Eintragung) gültig zu werden, eine Fähigkeit, die einerseits nicht durch eine Willensänderung des Verkäufers noch zerstört werden könne, andererseits den Käufer hindere, die Nichtigkeit des ganzen Vertrages geltend zu machen. Die Zusicherung sei also noch ungültig, werde

aber mit der Vollziehung des Vertrages mit Notwendigkeit gültig. Sonach bestehe schon jetzt (d. h. vor der Vollziehung) ein Vertrag, der die Voraussetzungen des Wandlungsanspruches in sich enthalte. Der Käufer könne Auflassung (und Eintragung) verlangen, dadurch die Gültigkeit der Zusicherung herbeiführen und demnächst wandeln, jedoch nur, wenn er sich bei der Vollziehung unter Protest gegen diese den Wandlungsanspruch vorbehalte (§ 464 B.G.B.). Dies sei aber ein nutzloser Umweg, und daher anzunehmen, daß der Käufer auch schon vor der Auflassung und Eintragung auf Grund des Mangels einer mündlich zugesicherten Eigenschaft wandeln könne. Es liegt auf der Hand, daß bei dieser Deduktion die Bestimmungen des § 313 B.G.B. völlig bedeutungslos sind. Jeder ganz oder teilweise der Form des § 313 Satzes 1 nicht entsprechende Vertrag, der auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke gerichtet ist, kann freilich gemäß § 313 Satzes 2 durch Auflassung und Eintragung gültig werden; aber bis dahin bleibt er ganz oder teilweise nichtig (§§ 125, 139 B.G.B.), und kann daher aus ihm nicht auf Erfüllung geklagt werden. In einem demnächst zum Abdruck gelangenden Beschlusse des jetzt erkennenden Senates (Beschw.-Rep. V. 64/02)¹ ist bereits ausgeführt, daß nicht etwa bloß der einzelne, auf Eigentumsübertragung gerichtete Bestandteil des Vertrages, sondern alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Beteiligten der Vertrag zusammensetzen soll, unter dem Formzwange des § 313 Satzes 1 stehen. Ist der ganze Vertrag formlos geschlossen, oder entbehren einzelne Bestandteile der Form, und ist im letzteren Falle nicht die Annahme begründet, daß der Vertrag auch ohne diese Bestandteile geschlossen sein würde (§ 139), so ist eine Vertragsklage überhaupt nicht gegeben, insbesondere nicht auf Auflassung und Eintragung. Ob diese Rechtsfolgerung auch auf den vorliegenden Fall Anwendung zu finden habe, kann dahingestellt bleiben; denn wenn man auch annehmen wollte, der Vertrag würde auch ohne die Zusicherung geschlossen sein, so würde zwar, da der notariell beurkundete Vertrag die Bestandteile, aus welchen sich ein Kaufvertrag begrifflich zusammensetzt, enthält, auf Auflassung und Eintragung geklagt werden können; aber durch die Auflassung und Eintragung wird nur der Formmangel

¹ Inzwischen ist der Abdruck erfolgt in Bd. 51 dieser Sammlung Nr. 48 S. 179. D. R.

solcher mündlichen Nebenbedingungen geheilt, in betreff deren zur Zeit der Auflassung noch Willensübereinstimmung besteht. Im vorliegenden Falle will die Beklagte den Vertrag nicht auf der Grundlage der angeblichen mündlichen Zusicherung erfüllen. Ihr früher etwa vorhanden gewesener Wille, für die Zusicherung einzustehen, besteht nicht mehr, und daher ist in dieser Beziehung nichts vorhanden, worauf sich die heilende Kraft der Auflassung und Eintragung erstrecken könnte. Die Zusicherung war wegen Formmangels nichtig, und jetzt besteht sie nicht mehr. Demnach kann der Kläger aus der nichtigen Zusicherung auf Wandelung nicht klagen, und er würde unter den obwaltenden Umständen diese Klage auch dann nicht haben, wenn er die Auflassung und Eintragung erzwingen könnte. Im wesentlichen auf dem hier vertretenen Standpunkte steht Eccius (Gruchot, Beitr. Bd. 48 S. 309), welcher annimmt, daß die Zusicherung einer Eigenschaft der verkauften Sache nur dann gültig sei, wenn sie in den formgerechten Kaufvertrag aufgenommen ist. Entgegengesetzter Ansicht ist Dernburg (Bürgerl. R. Bd. 2 Abt. 2 S. 51 Nr. III), weil Treu und Glaube die Berücksichtigung der neben dem formgerechten Vertrage mündlich gemachten Zusicherung fordere. Das Reichsgericht hat jedoch wiederholt ausgesprochen und bleibt dabei stehen, daß Formvorschriften gegenüber die Berufung auf Treu und Glauben versagen muß, weil sonst die Formvorschriften bedeutungslos sein würden.“ ...