

60. Inwiefern unterliegen Vorverträge zu einem beabsichtigten Grundstückskauf der Formvorschrift des § 313 B.G.B.?

V. Zivilsenat. Urf. v. 3. Januar 1903 i. S. v. A. (Bekl.) w. M. (Kl.).
Rep. V. 414/02.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht baselst.

Am 15. Juni 1901 verabredeten die Parteien mündlich einen Kaufvertrag über ein der Beklagten gehöriges Grundstück. Die Beklagte erhielt von dem Kläger eine Anzahlung von 5000 *M* und stellte hierüber folgendes Schriftstück aus:

„Fünftausend *M* Anzahlung habe ich heute von Herrn S. A. M. erhalten a conto der vereinbarten Zahlung von 20000 *M* auf mein Kurfürstendamm Nr. 263 belegenes Grundstück, welches ich Herrn M. für den mündlich verabredeten Preis von 205000 *M* verkauft habe.

Der notarielle Kaufvertrag und die Restzahlung von 15 000 *M* muß spätestens bis zum 1. Juli d. J. von Herrn W. ausgeführt werden.

Wenn Herr W. das Haus Kurfürstendamm Nr. 263 bis 1. Juli nicht abnimmt, so sollen diese 5000 *M* verfallen sein.“

Nach der übereinstimmenden Erklärung der Parteien entspricht der Inhalt dieses Schriftstücks der mündlichen Vereinbarung.

Am 17. Juni 1901 erklärte hierauf die Beklagte, notariell eine „Kaufofferte“, laut deren sie dem Kläger das gedachte Grundstück für den angegebenen Preis zum Kauf anstellte. An diese Offerte halte sie sich bis zum 1. Juli 1901 gebunden. Diese Frist wurde von ihr später, ebenfalls durch notarielle Erklärung, bis zum 1. Oktober 1901 verlängert.

Der Kläger übernahm das Grundstück in eigene Verwaltung, nachdem er auch den Rest des bar zu zahlenden Kaufgeldes mit 15 000 *M* an die Beklagte gezahlt hatte. Zur Auflassung aber kam es nicht, und am 29. Oktober 1901 zog die Beklagte ihre Kaufofferte zurück.

In der Revisionsinstanz handelte es sich um die von dem Kläger angezahlten 5000 *M*, deren Zurückzahlung der Kläger verlangte, die Beklagte verweigerte.

Das Gericht erster Instanz verurteilte die Beklagte; die Berufung derselben wurde zurückgewiesen.

Auch die Revision ist zurückgewiesen worden, aus folgenden

Gründen:

„Nach § 812 B.G.B. ist derjenige, der durch die Leistung eines anderen etwas ohne rechtlichen Grund erlangt hat, zur Herausgabe verpflichtet; dasselbe gilt, wenn der bei dem Empfang der Leistung vorhandene rechtliche Grund später weggefallen ist. Im vorliegenden Falle sind die 5000 *M*, deren Herauszahlung der Kläger verlangt, als ein Teil des Kaufpreises für ein der Beklagten gehöriges Grundstück auf Grund des über dieses mündlich vereinbarten Kaufvertrages an die Beklagte gezahlt worden. Da der Vertrag nach § 313 B.G.B. der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedurfte, so unterlag das auf Grund des nach § 125 a. a. O. nichtigen Rechtsgeschäfts Geleistete von vornherein der Zurückforderung, sofern nicht die gesetzlich vorgeschriebene Form nachgeholt oder durch die Auflassung

erlegt wurde. Keins von beidem ist geschehen. Die notariell beurkundete Kaufofferte (§ 128 B.G.B.) vom 17. Juni 1901 bewirkte nur eine einseitige Bindung der Beklagten während der darin bestimmten, später verlängerten Frist, nach deren Ablauf die Beklagte die Offerte zurückgezogen hat. Da sonach ein gültiger Kaufvertrag zwischen den Parteien überhaupt nicht zustande gekommen ist, so ist die Beklagte die angezahlten 5000 *M* weder als mündlich vereinbarte Vertragsstrafe (§§ 340, 344 a. a. D.), noch als verwirkte Draufgabe (§ 338 a. a. D.) oder Neugeld zu behalten berechtigt.

In der Berufungsinanz hat die Beklagte einen selbständigen Rechtsgrund für ihren Anspruch auf die als Bezahlung empfangenen 5000 *M* daraus hergeleitet, daß dieselben ihr als die vertragmäßige Gegenleistung dafür verbleiben sollten, daß sie ihr Grundstück dem Kläger für eine gewisse Zeit fest zum Kauf angestellt, sich also für diese Frist fest gebunden habe, während Kläger es in seiner Hand hatte, den Kauf abzuschließen, oder abzulehnen. In solchem Falle sei es billig und auch allgemein üblich, dem Differenten als Entschädigung für die feste Offerte ein Entgelt auszubedingen. Dies sei im vorliegenden Falle geschehen, indem gleichzeitig mit Ausstellung der notariellen Offerte vom 17. Juni vereinbart worden sei, daß die mündliche Abrede vom 15. Juni, wonach die damals angezahlten 5000 *M* der Beklagten verbleiben sollten, falls Kläger die Auflassung in der angegebenen Frist nicht entgegennähme, unberührt bleibe.

Die Revision wirft dem Berufungsrichter vor, daß er diese Rechtsverteidigung der Beklagten nicht richtig gewürdigt und der durch die notarielle Erklärung der Beklagten vom 17. Juni in Verbindung mit dem an diesem Tage getroffenen mündlichen Abkommen begründeten Rechtslage nicht gerecht geworden sei. Dieses, von dem wichtigen mündlichen Kaufvertrage zu unterscheidende, Abkommen unterliege nicht den vom Berufungsrichter angewendeten Formvorschriften und sei auch nicht, wie der Berufungsrichter meine, unvereinbar mit der Tatsache, daß die 5000 *M* ursprünglich als Teil des Kaufgeldes gezahlt worden sind.

Diese Angriffe konnten nicht zu einer Aufhebung des Berufungsurteils führen.

Die Rechtsverteidigung der Beklagten, auf welcher die Revision fußt, konstruiert einen zweiseitigen Vertrag, durch den einerseits die

Beklagte sich verpflichtet habe, dem Kläger durch notarielle Erklärung ihr Grundstück für einen bestimmten Preis auf eine bestimmte Zeit „zum Kauf anzustellen“, und andererseits der Kläger (sich verpflichtet habe), im Falle er die Auflassung nicht in der gestellten Frist entgegennehme, die auf das Kaufgeld angezahlten 5000 *M* der Beklagten zu belassen. Als Leistung und Gegenleistung würden sich also in diesem Vertrage gegenüberstehen: die formgültige Offerte auf seiten der Beklagten und der eventuelle Verzicht auf Zurückzahlung der angezahlten 5000 *M* auf seiten des Klägers.

Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Konstruktion in dem Vorbringen der Beklagten eine genügende tatsächliche Grundlage findet. Denn wäre ein solches Übereinkommen als Vorvertrag zu dem beabsichtigten Grundstückskaufvertrag in der Tat unter den Parteien getroffen worden, so würde dasselbe gleich diesem der Formvorschrift des § 313 B.G.B. unterliegen haben und deshalb, da es nur mündlich geschlossen, nichtig sein. Hätte nämlich die Beklagte sich dem Kläger gegenüber zunächst mündlich verpflichtet, ihm durch notarielle Erklärung ihr Grundstück zum Kauf anzustellen, so würde diese mündlich eingegangene Verpflichtung schon die bedingte Verpflichtung, das Eigentum des Grundstücks auf den Kläger zu übertragen, in sich schließen und hätte deshalb nach § 313 a. a. D. auch als Vorvertrag zu dem beabsichtigten Kauf der gerichtlichen oder notariellen Form bedurft. Daß die Beklagte nun wirklich in bindender Form ihr Grundstück dem Kläger zum Kauf angestellt und dadurch das angebliche mündliche Übereinkommen ihrerseits erfüllt hat, vermag die Nichtigkeit des letzteren nicht zu beheben und also den Anspruch der Beklagten auf die angezahlten 5000 *M* als die angeblich für die einseitig bindende Offerte vereinbarte Gegenleistung nicht zu begründen.“ . . .