

37. Kann die in einem Vertrage über Veräußerung eines Grundstücks enthaltene Bestimmung, daß frühere formlose Abverkäufe von Trennstücken an Dritte gelten sollen, durch Auflassung und Eigentumseintragung aus dem Hauptvertrage gültig werden?

B.G.B. § 313.

V. Zivilsenat. Ur. v. 5. März 1904 i. S. D. u. L. (Wekl. u. Widerkl.) w. Sh. (Kl. u. Widerbekl.). Rep. V. 371/03.

I. Landgericht Altona.

II. Oberlandesgericht Kiel.

In dem notariellen Tauschvertrag vom 6. Februar 1902, wodurch der Kläger die Rätnerstelle F. Bd. 1 Bl. 16 von den L.'schen Eheleuten erworben hatte, lautete der § 7:

„Von dem L.'schen Grundbesitz sind einige Parzellen durch den Auktionator B. verkauft, aber noch nicht aufgelassen. Sh. verspricht, diese Kaufkontrakte zu erfüllen, wofür ihm natürlich auch die Valuta zukommt.“

Auflassung der Rätnerstelle an den Kläger erfolgte, und es wurde dieser als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Indem er die Rechtswirksamkeit vorstehender Vertragsbestimmung wegen Formmangels der Vorverkäufe verneinte und Nichtpfandentlassung jener Trennstücke geltend machte, klagte der Kläger gegen die Beklagten als deren Besitzer mit dem schließlichen Antrage: 1. den D. zur Herausgabe der Koppel „Buleskammer“, 2. den L. zur Herausgabe der Koppeln „vor dem Holze“ und „Baalhorn“ zu verurteilen.

Die Beklagten widersprachen und behaupteten, daß ihnen die Eheleute L. die Rechte aus dem § 7 zediert, und Kläger durch B. die Besitznahme und Bestellung der Koppeln gestattet habe; sie beantragten Klagabweisung, und widerklagend Verurteilung des Klägers zur hypotheken- und lastenfreien Auflassung der Koppeln gegen Zahlung von 472,15 M für die Koppel „Buleskammer“, und von 810 M für die beiden anderen, ferner für den Fall, daß die Realberechtigten in die Pfandentlassung nicht willigen sollten, Verurteilung des Klägers dazu, daß er den Beklagten die Ansprüche der Altenteilsberechtigten und Hypothetengläubiger von der Hand halte.

Dieser Widerklage gab der erste Richter unter Abweisung der Klage statt.

Das Oberlandesgericht wies die Widerklage ab und gab der Klage statt.

Auf Revision der Beklagten ist dieses Urteil aufgehoben, und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

„Das angefochtene Urteil beruht im wesentlichen auf den Erwägungen, daß die zwischen den L.'schen Eheleuten und den Beklagten geschlossenen Veräußerungsverträge mangels gerichtlicher oder notarieller Beurkundung ungültig seien, und daß die heilende Kraft der Auflassung und Eigentumseintragung für die zu § 7 des Kaufvertrags L. - Rh. angeblich getroffenen mündlichen Nebenabreden deshalb nicht in Frage komme, weil dieser § 7 mit dem übrigen Tauschvertrage inhaltlich nicht zusammenhänge, vielmehr als selbständiger Nebenvertrag anzusehen sei. Diese letzte Entscheidung kann als einwandfreie Vertragsauslegung nicht betrachtet werden; denn sie verflößt zunächst, als überhaupt nicht begründet, gegen § 313 Biff. 4 B.P.O., verletzt sodann aber auch die Rechtsgrundsätze über Einheitlichkeit der Verträge. Schon äußerlich bildet der mitten im Vertrage stehende § 7 einen Vertragsabschnitt so gut wie jeder andere der elf Paragraphen; aber auch seinem Inhalt und Sinne nach gehört er untrennbar zum Vertrage. Durch diesen haben die Eheleute L. ihr ganzes Grundbesitzum an den Kläger abgetreten; sie durften und wollten aber dabei den Beklagten, die durch, wenn auch wegen Formmangels ungültige, Verträge Trennstücke erworben hatten, die Vertragstreue halten, um gleichzeitig sich selbst dadurch vor Angriffen und Beschwerden der Beklagten zu schützen. Aus den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Rechtsgeschäfte und Verträge, insbesondere aus den §§ 139. 154. 155. 320. 322 daselbst, geht hervor, daß im Zweifel alle Bestimmungen eines Vertrages als zusammengehöriges Ganzes zu betrachten sind, und daß besondere Umstände vorliegen müssen, um eine Ausnahme von diesem Grundsatz zu begründen. Solche besonderen Umstände sind aber hier nicht gegeben.

Bildete aber der § 7 einen untrennbaren Vertragssteil, so konnte er, wenn unvollständig, durch mündliche Nebenabreden ergänzt und

zusammen mit diesen durch hinzukommende Auflassung und Eigentumseintragung nach § 313 B.G.B. geheilt werden.

Hier geht die Behauptung der Beklagten dahin, daß dem bestrittenen § 7 eine mündliche Verabredung zugrunde lag, wonach dem Kläger der Inhalt der zwischen ihnen und den Eheleuten L. formlos geschlossenen Kaufverträge genau bekannt gegeben, und vereinbart war, daß bestimmte Liegenschaften an sie als bestimmte Personen zu bestimmten Preisen vom Kläger aufgelassen werden sollten. Ist dies richtig — und das Gegenteil steht zurzeit keineswegs fest —, dann hat es die Bedeutung, daß durch die zwischen den L.'schen Eheleuten und dem Kläger erfolgten Auflassungen und Eigentumseintragungen im Grundbuch die mündliche Nebenabrede geheilt und ebenso gültig gemacht wurde, als wäre sie notariell verbrieft. Dann aber wäre der Kläger den Eheleuten L. gegenüber verpflichtet, die bestrittenen Grundstücke den Beklagten aufzulassen.

In diesem Sinne hat der erkennende Senat schon nach altem Rechte einen ähnlichen Fall entschieden, und es liegt kein Grund vor, nach § 313 B.G.B. anders zu urteilen.

Vgl. Ur. des R.G.'s vom 15. März 1890, Rep. V. 318/89; Turnau u. Förster, Liegenschaftsrecht Bd. 1 S. 345 unter c.

Die L.'schen Eheleute haben ihre Rechte aus § 7 des Tauschvertrages, wie feststeht, gültig an die Beklagten abgetreten, weshalb diese nun an ihrer Stelle jedenfalls äußerlich klageberechtigt sind, ohne daß untersucht zu werden braucht, ob sie nicht vielleicht auch ohne Rechtsübertragung als „Dritte“, zu deren Gunsten § 7 vereinbart ist, unmittelbar klagen könnten.

Wegen Nichtanwendung vorstehender rechtlicher Erwägungen muß das Berufungsurteil aufgehoben, und die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Bei der erneuten Verhandlung ist zu untersuchen, welche mündliche Nebenabreden zu § 7 des Tauschvertrages über die Erwerber der betreffenden Trennstücke, deren Bezeichnung und Preise getroffen worden sind. Haben sie sich auf alle diese Vertragsbestandteile ausdrücklich erstreckt, so bildeten sie ohne weiteres eine ausreichende Ergänzung des bestrittenen § 7. Aber auch wenn die formlose Willenseinigung, minder genau, nur dahin gegangen sein sollte, daß der Inhalt des § 7 durch die vom Auktionator B. abgeschlossenen

Verkäufe näher bestimmt sein solle, müßte das gleiche gelten. Denn auch deren Inhalt ist unschwer erweisbar, und so gut eine vertragsmäßige Leistung durch das Ermessen eines Dritten, ja sogar durch das billige Ermessen eines der Vertragsteile selbst bestimmt werden kann (§§ 315—319 B.G.B.), ebenfогut kann sie durch Bezugnahme auf ein abgeschlossenes vergangenes Ereignis festgestellt werden. Die Bestimmbarkeit ist hierbei der Bestimmtheit gleichzuachten.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivill. Bd. 31 S. 280." ...