

99. Ist das Geldversprechen dafür, daß sich der andere auf bestimmte Zeit an ein Verkaufsangebot von Grundstücken bindet, der Vorschrift des § 313 B.G.B. unterworfen?

V. Zivilsenat. Urt. v. 21. Februar 1906 i. S. Nr. (Rl.) w. R. (Bell.).
Rep. V. 370/05.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Zwischen dem Kläger und dem Verwalter M. als Bevollmächtigtem des Beklagten wurde über Verkauf verschiedener Grundstücke des Beklagten verhandelt.

Mittels Schreibens vom 22. Juni 1903 sandte hierauf Kläger an den Notar Justizrat L. zu B. 50 000 M in Wertpapieren. In dem Schreiben hieß es unter anderem wörtlich:

„Die 50 000 M find an Herrn E. K. K. zu B. und zu N. Ihrerseits auszuhandigen, sobald der Genannte vor Ihnen in notarieller Verhandlung mir den Verkauf seiner Grundstücke P.-Straße 36 . . . für den Preis von 2760000 M angetragen hat. . . An die Verkaufsofferte hat sich Herr K. bis zum 1. April 1904 einschließlich zu binden, derart, daß ihm bis zu diesem Tage abends 6 Uhr die Ausfertigung der gerichtlich oder notariell aufgenommenen Annahmeerklärung meinerseits zu übergeben ist.

Nehme ich bis zu diesem Zeitpunkte die Verkaufsofferte nicht an, so sind die 50 000 M Herrn K. verfallen; nehme ich die Verkaufsofferte an, so sind die 50 000 M auf den meinerseits zu berichtigenden haren Teil des Kaufgeldes in Anrechnung zu bringen. Etwaige Kursdifferenzen sind gegenseitig in bar auszugleichen.

Die von den 50 000 M Wertpapiere auch in Empfang genommenen Zwischenzinsen sind von Herrn K. mir nicht zu erstatten. Die Überlassung der 50 000 M an Herrn K. für den Fall, daß ich seine Offerte nicht rechtzeitig annehme, geschieht als Gegenleistung dafür, daß er sich bis zum 1. April 1904 an die von ihm abzugebende Offerte bindet.“

Am 25. Juni 1903 gab der Beklagte das erwähnte Verkaufsangebot notariell und ausführlich mit den einzelnen Kaufbedingungen ab. Unter § 2 Ziff. 3 dieses Angebots hieß es: „Der Käufer hat bei der Entgegennahme dieser Offerte bereits 50 000 M gezahlt; eine Verzinsung erfolgt nicht.“ § 6 dieser Urkunde lautete:

„Wird von dem Käufer vertragsmäßig die Auffassung nicht entgegengenommen, so ist der Verkäufer berechtigt, von diesem Vertrage zurückzutreten und die angezahlten 50 000 M (§ 2 Nr. 3) sowie die nach § 2 Nr. 2 gezahlten 300 000 M als Vertragsstrafe zu behalten.“

In § 7 hieß es dann unter anderem:

„II. Herr R. ist verbunden, bei der Entgegennahme dieser Kaufofferte an mich die in § 2 Nr. 3 bestimmten 50 000 *M* zu zahlen. Diese 50 000 *M* sind mir als Vertragsstrafe verfallen, wenn die Annahme der Offerte bis zum 1. April 1904 nicht erfolgt. Anderenfalls findet die Verrechnung wie zu I § 2 Nr. 3 angegeben statt. Durch Entgegennahme dieser Offerte unterwirft er sich dieser Bestimmung. . . .“

III. . . . An die vorstehende Offerte halte ich mich bis zum 1. April 1904 abends 6 Uhr gebunden, dertartig, daß . . .“
 Unstreitig, wie alles vorstehende, war auch weiter, daß der Beklagte nach Abgabe dieses Verkaufsangebots die Wertpapiere in Empfang genommen, sie versilbert und den Überschuß über 50 000 *M* an den Kläger ausgehändigt hatte. Dieser verlangte nun aber auch die 50 000 *M* nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 1. Juli 1903, obgleich der Kauf infolge seiner Nichtannahme des Angebots nicht zustande gekommen war. Der Beklagte widersprach, und der erste Richter wies die Klage ab, weil er weder formpflichtigen Vorvertrag, noch Verabredung einer Vertragsstrafe oder eines Reugeldes annahm, sondern die Hingabe der 50 000 *M* als bloße Gegenleistung des Klägers dafür erachtete, daß dieser sich einseitig für längere Zeit binden sollte.

Dagegen verurteilte auf Berufung des Klägers das Kammergericht den Beklagten zur Zahlung der 50 000 *M* samt Zinsen. Die Revision wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

. . . „Das Berufungsurteil ist im wesentlichen, unter Hinweis auf die Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 51 S. 181, Bd. 52 S. 4, Bd. 53 S. 238 flg., damit begründet, daß in Wahrheit ein nach § 313 B.G.B. formbedürftiger Vorvertrag zu einem Kaufvertrage über Grundstücke vorliege, daß dieser aber wegen nur einseitiger notarieller Beurkundung gemäß § 125 daselbst nichtig sei, und daß daher der Kläger nach § 812 B.G.B. das von ihm ohne Rechtsgrund Gezahlte zurückfordern könne.“

Von der Revision wird diese Entscheidung hauptsächlich aus dem Grunde bekämpft, daß sich Kläger weder zur Zahlung der 50 000 *M*, noch zur Annahme des Verkaufsangebots verpflichtet habe, worüber auch der Zeuge M. hätte vernommen werden müssen, daß

die Zahlung der 50 000 *M* sonach in gar keiner inneren Verbindung mit einem künftigen Vertrage gestanden habe, daß sie vielmehr nur eine gültig versprochene Entschädigung dafür habe bilden sollen, daß Beklagter sich bis 1. April 1904 gebunden, also auf eine anderweite Verwertung seines Grundbesitzes um diese Zeit verzichtet habe.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Nach § 313 B.G.B. ist der Vertrag formbedürftig, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstücke zu übertragen. Liegt ein solcher Vertrag vor, so müssen, wie schon in der Begründung zum Bürgerlichen Gesetzbuche (Mot. I. 183) und in der Rechtsprechung anerkannt ist, auch alle einzelnen wesentlichen Vertragsbestimmungen vor Gericht oder Notar beurkundet werden. Hauptfrage für Entscheidung des gegenwärtigen Rechtsstreits ist daher die, ob ein derartiger Vertrag gegeben war, und diese Frage hat der Vorderrichter ohne Rechtsirrtum bejaht. Unzweifelhaft hat sich der Beklagte zuerst mündlich und dann notariell zum Grundstücksverkauf mit Bindung bis zum 1. April 1904 verpflichtet. Aber auch der Kläger hat als Gegenleistung dagegen vertragmäßige Erklärungen abgegeben. Er hat zwar nicht die sofortige Annahme des Angebots vollständig erklärt, sich vielmehr diese bis zum 1. April 1904 vorbehalten; aber er hat das von ihm gewünschte und hervorgegrufene Verkaufsangebot wenigstens bis zu einem Werte von 50 000 *M* insofern angenommen, als er dafür diesen Betrag für alle Fälle, möge er annehmen, oder nicht, versprochen und gegeben hat. In seinem Schreiben vom 22. Juni 1903 hat er sogar Einzelbestimmungen über die Verrechnung der 50 000 *M* und ihrer Zinsen im Falle seiner späteren Verkaufsannahme festgesetzt, und der Beklagte hat unter § 2 Nr. 3 der Urkunde vom 25. Juni 1903 auch in §§ 6 und 7 daselbst diese Bestimmungen wiederholt und angenommen. Über einen erheblichen Teil des Kaufpreises sind somit jedenfalls schon, wenn auch nur bedingte, Vereinbarungen getroffen gewesen.

Daher sind die Ausführungen des Beklagten nicht richtig, daß die Vereinbarungen mit dem künftigen Kaufvertrag gar keinen inneren Zusammenhang hatten. Aber wäre dies auch wahr, so ist doch dem Kammergericht darin beizutreten, daß es genügen muß, wenn als Gegenleistung für das Verkaufsangebot die 50 000 *M* versprochen und gegeben wurden. Denn auch in diesem Falle liegt auf der einen

Seite eine Verpflichtung zur Abtretung von Grundeigentum, auf der anderen ein Gegenversprechen, also ein Vertrag, und zwar ein solcher im Sinne des § 313 Satz 1 B.G.B., vor. Wenn die Revision hiergegen vorbringt, die Gegenleistung sei nur für den Verzicht auf anderweiten Verkauf der Grundstücke gegeben, oder als „Entschädigung“ für die lange Bindung, so ist dies nach Inhalt des Briefes vom 22. Juni 1903, der ausdrücklich von „Gegenleistung für die Bindung an die Offerte“ spricht, nicht richtig; wenn es aber auch in diesem Brief „Entschädigung“ hieße, so wäre dies inhaltlich mit „Gegenleistung“ gleichbedeutend.

Sag sonach ein Vertrag, wie ihn § 313 voraussetzt, vor, so mußte er auch seinem ganzen Inhalte nach gerichtlich oder notariell verbrieft sein, wenn er gelten sollte, namentlich auch in Ansehung der erwähnten Gegenleistung von 50 000 *M* und des Verzichts auf deren Rückforderung im Falle der nicht rechtzeitigen Annahme des Verkaufsangebots. Könnte und wollte man nicht so entscheiden, so würde man damit die Möglichkeit anerkennen, in vielen Fällen den § 313 Abs. 1 ganz oder teilweise zu umgehen (vgl. auch Entsch. des R.G.'s in Zivill. Bd. 53 S. 257).

Gegenüber dem deutlichen und bestimmten Inhalte der vorliegenden, oben aufgeführten Urkunden könnte das vom Beklagten angebotene Zeugnis des Vermittlers *M.* unmöglich beweisen, daß sich der Kläger selbst zu nichts vertragsmäßig verpflichtet hat. . . .