

11. Unterliegen Verträge über die Veräußerung von Grundstücken, die in Rhein-Bayern nach dem 1. Januar 1900 abgeschlossen sind, auch da, wo das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen ist, den Vorschriften der §§ 313, 125, 139 B.G.B.?

V. Zivilsenat. Urtr. v. 7. Juli 1906 i. S. F. (Bekl.) w. Sp. B. (Kl.).  
Rep. V. 663/05.

I. Landgericht Kaiserslautern.

II. Oberlandesgericht Zweibrücken.

Die Klägerin hatte durch Privatvertrag vom 17. November 1903 ein Wirtschaftsanwesen in K. nebst Inventar den Beklagten für 33000 *M* verkauft. Die Beklagten übernahmen eine Hypothek von 15000 *M* in Anrechnung auf den Kaufpreis und versprachen, bei

Errichtung der notariellen Urkunde 3000 *M* bar zu zahlen und den Rest von 15000 *M*, abzüglich der gleich zu erwähnenden Vergütung, in zehn gleichen Jahresraten, beginnend mit dem 1. Januar 1905, nebst 5 Prozent Zinsen abzutragen. Sie verpflichteten sich ferner, zehn Jahre lang ihren gesamten Bierbedarf von der Klägerin zu beziehen. Dafür sollten ihnen jedoch jedes Jahr 500 *M*, im ganzen 5000 *M* am Restkaufschilling gut geschrieben, und von diesen 5000 *M* keine Zinsen berechnet werden. Durch schriftlichen Nachtrag vom 23. November 1903 wurde vereinbart, die Beklagten dürften den Restkaufschilling jederzeit zurückzahlen, und dann höre die Verpflichtung zum Bierbezug auf. In den am 1. Dezember 1903 notariell verbrieften Kaufvertrag wurden die Bestimmungen über die Verpflichtung zum Bierbezug und die jährliche Gutschrift von 500 *M* nicht aufgenommen. Hinsichtlich des Kaufpreises von 33000 *M* wurde bemerkt, daß 28000 *M* auf das Grundstück, und 5000 *M* auf die mitverkauften Fahrnisse treffen, und bestimmt, daß der Restkaufpreis von 15000 *M* in zehn gleichen Jahresterminen vom 1. Januar 1905 an mit 5 Prozent jährlichen Zinsen seit dem 1. Dezember 1903 zu bezahlen sei. Am 14. Dezember 1903 leisteten die Beklagten die Abschlagszahlung von 3000 *M* der Klägerin. Bald darauf schickte die Brauerei *S.* für die Beklagten der Klägerin 10000 *M* nebst Zinsen als den geschuldeten Restkaufschilling, zog aber das Geld zurück, als die Klägerin erwiderte, daß sie die Beklagten erst nach Zahlung von weiteren 5000 *M* entlasten könne. Die Beklagten stellten dann den Bierbezug bei der Klägerin ein und entnahmen das Bier von der Brauerei *S.* Nun erhob die Klägerin Klage mit dem Antrage, die Beklagten zur Zahlung von 750 *M* nebst Zinsen seit dem 30. Mai 1904 zu verurteilen, mit der Begründung, ihr gebühre dieser Betrag als Entschädigung dafür, daß die Beklagten ein Jahr kein Bier von ihr bezogen hätten. Die Beklagten beantragten Abweisung der Klage, und widerklagend, festzustellen, daß sie der Klägerin als Kaufpreis nur 28000 *M* verschulden. Die Klägerin beantragte Abweisung der Widerklage und, neben ihrem Klagantrage, Feststellung, daß die Beklagten ihr noch den Restkaufpreis von 15000 *M* schuldig seien. Der erste Richter wies Klage und Widerklage ab, weil das Veräußerungsgeschäft, da es nicht in allen Teilen notariell beurkundet sei, wegen Formmangels

nichtig sei. Auf die Berufung der Klägerin, mit der sie ihre früheren Anträge wiederholte, stellte das Berufungsgericht fest, daß die Beklagten auf Grund des Kaufvertrags vom 1. Dezember 1903 der Klägerin noch einen Restkaufpreis von 15000 *M* nebst 5 Prozent Zinsen seit dem 1. Dezember 1903 schulden; im übrigen wies es die Berufung zurück. Der Revision der Beklagten ist stattgegeben aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht begründet zunächst seine Überzeugung davon, daß der Kaufpreis von 33000 *M* in den Verträgen nicht zum Scheine statt des wahren Kaufpreises von 28000 *M* festgesetzt ist. Da das Berufungsgericht seine Überzeugung im wesentlichen durch Auslegung der Verträge gewonnen hat, kann der Angriff der Klägerin, der sich auf eine andere Bewertung des Inhaltes der Verträge gründet, keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht führt ferner aus, daß der Wirtschaftskauf und der Bierbezugsvertrag unausscheidbar miteinander verknüpft seien, und daß letzterer für die Einigung über den Kaufpreis erhebliche Bedeutung habe, daß auch ihr innerer Zusammenhang klar zutage liege, daß Wirtschaftskauf und Kaufpreis einerseits und Bierbezugsverbindlichkeit und Vergünstigung der Gutschrift andererseits in solch unmittelbarer Abhängigkeit voneinander ständen, daß die Beklagten auf den Kauf ohne das Versprechen der Gutschrift nicht eingegangen wären, und daß die Klägerin ohne die Übernahme der Verpflichtung zu langjährigem Bierbezug von seiten der Beklagten sich für einen Kaufpreis von 28000 *M* zur Veräußerung der Wirtschaft nicht verstanden hätte. Die Ausführung ist nicht bemängelt, und sollte sich der Angriff auch darauf beziehen, so wäre er aus dem obigen Grunde nicht geeignet, sie zu erschüttern.

Der rechtlichen Beurteilung ist voranzuschicken, daß zur Zeit des Abschlusses der Verträge im Jahre 1903 das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen war; das Grundbuch ist erst am 1. Februar 1905 für angelegt erklärt.

Vgl. Bekanntm. des bayerischen Justizministers vom 10. Januar 1905 (Bayer. Just.-Min.-Bl. 1905 S. 7).

Es sind dann die Beklagten als neue Erwerber in das angelegte Grundbuch eingetragen, und zwar lediglich auf die Anmeldung ihres Eigentums im Anlegungsverfahren unter Überfendung ihrer Erwerbs-

titel an das Grundbuchamt, ohne daß vorher eine Auflassung oder ein anderer Übertragungsakt stattgefunden hat.

Die rechtlichen Folgerungen, welche das Berufungsgericht aus seinen tatsächlichen Feststellungen zieht, erregen nur in einer Beziehung Bedenken. Diese sind aber so schwerwiegend und eingreifend, daß sie zur Aufhebung des Berufungsurteils führen müssen.

Als die Verträge von 1903 abgeschlossen wurden, erfolgte in Rhein-Bayern gemäß Art. 189 Einf.-Ges. zum B.G.B. der Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken nach dem bisherigen, also dem französischen Rechte. Nach Art. 1583 Code civil kommt der Kauf durch die Einigung der Parteien über Sache und Preis zustande, und der Käufer wird Eigentümer der Sache, ohne daß es der Überlieferung der Sache an den Käufer, einer weiteren Einigung über den Übergang des Eigentums oder eines sonstigen Übertragungsaktes bedarf. Die Begründung des obligatorischen Schuldverhältnisses und die dingliche Einigung über den Eigentumsübergang fallen beim Kaufvertrage zusammen. Beklagte wurden also mit dem Abschlusse des Kaufvertrages zugleich Eigentümer der gekauften Wirtshaft, wenn der Kaufvertrag gültig war.

Mit dem 1. Januar 1900 ist die Vorschrift des § 313 B.G.B. über den Formzwang der Veräußerungsverträge über Grundstücke in Kraft getreten, und zwar nach der allgemeinen Meinung, die vom Reichsgericht gebilligt ist (Art. v. 30. September 1903, Rep. V. 149/03<sup>1)</sup>).

<sup>1</sup> Mit der Klage war Erfüllung eines am 2. November 1901 notariell geschlossenen Kaufvertrages über Liegenschaften, neben dem eine Erklärung privatschriftlich abgegeben war, gefordert. In der Begründung des Revisionsurteils sind folgende Sätze enthalten:

„Mit vollkommener Bestimmtheit läßt das Berufungsurteil nicht erkennen, ob der Vorderrichter bei Würdigung des bestrittenen notariellen Vertrags vom 2. November 1901 altes, oder neues Recht angewendet hat. Denn neben dem Art. 14 des bayerischen Notariatsgesetzes zieht er auch den § 313 B.G.B. bei seiner Entscheidung an. Immerhin kann aber aus dem Gesamtinhalte der Gründe, namentlich aus ihrer Bezugnahme auf die dem genannten Art. 14 von der bayerischen Rechtsprechung gegebene Auslegung, wonach ein Verstoß gegen diese Gesetzesstelle, d. i. die Aufnahme nicht gewollter Vereinbarungen oder die Nichtaufnahme gewollter Verabredungen in den Vertrag, nicht unbedingte Nichtigkeit, sondern nur dessen mittels Klage oder Einrede geltend zu machende Anfechtbarkeit nach sich zieht, geschlossen werden, daß das Berufungsgericht in der Hauptsache altes bayerisches Recht seinem Urteile zugrunde gelegt hat. Wäre dessen An-

auch in solchen Bezirken, wo das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen ist. Diese Frage kommt insofern nicht in Betracht, als

wendung richtig, so wäre schon damit, weil das Reichsgericht gemäß § 549 B. P. O. und § 1 der Kaiserl. Verordnung vom 28. September 1879 in dieser Beziehung nicht nachprüfen könnte, das Schicksal der Revision zu deren Ungunsten entschieden. Mit Recht aber bekämpft die Revision diese Anwendung alten Rechtes. Allerdings ist in München das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen, und bestimmt Art. 189 Einf.-Ges. zum B. G. B., daß in solchen Gebietsteilen der Erwerb und Verlust des Eigentums zu an einem Grundstück auch nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs noch nach den bisherigen Gesetzen erfolgt. Solcher Eigentumserwerb vollzog und vollzieht sich bisher im Gebiete des bayerischen Landrechts durch Besitzübergabe auf Grund eines titulus dominii translaticivus, d. i. mittels traditio.

Vgl. Bayer. Landrecht Teil II Kap. 3 § 7.

Betreffs des erwähnten Titels bestimmt Art. 14 des bayer. Notariatsgesetzes vom 10. November 1861, daß über alle Verträge, welche die Besitzveränderung oder das Eigentum unbeweglicher Sachen zu betreffen, bei Strafe der Nichtigkeit Notariatsurkunden zu errichten sind. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß nach vorstehenden Gesetzesbestimmungen in ihrem Zusammenhalt im allgemeinen im bezeichneten Rechtsgebiet auch jetzt noch der Eigentumsübergang an Grundstücken vor sich geht, daß somit Besitzübergabe und Notariatsurkunde — von ursprünglichen Eigentumserwerbarten und von der hier weder angeregten noch erheblichen Streitfrage der Auflassung nach altem Münchener Grundbuchsrecht abgesehen — dazu unumgänglich notwendig sind. Daraus folgt aber nicht, daß der mehrermähnte Titel, die notarielle Urkunde, auch nach dem 1. Januar 1900 noch nach altem Gesetze beurteilt werden muß. Vielmehr ergibt sich aus Art. 1, 55 im Zusammenhalte mit Art. 170 Einf.-Ges. zum B. G. B., daß der den Eigentumsübergang vorbereitende, zu ihm notwendig gehörige Vertrag, das sog. Kaufgeschäft, seit Einführung der neuen Reichsgesetze deren Vorschriften vollständig unterworfen ist. Hierüber herrscht in der Rechtswissenschaft Übereinstimmung, und der erkennende Senat kann diese Meinung nur teilen.

Vgl. Bland, zu Art. 189 Einf.-Ges. zum B. G. B. Bem. 4 u. 10; Fabicht, Die Einwirkung des bürgerl. Rechts auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse S. 189, 453 ff.; Riedner, Einf.-Ges. S. 395 ff.

Hiernach muß der notarielle Vertrag vom 2. November 1901 nach Form, Inhalt, Gültigkeit, Anfechtbarkeit zu an der Hand der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs geprüft werden, und ist namentlich auch § 313 B. G. B. auf ihn anzuwenden.

Wenn endlich von der Revision auch noch geltend gemacht worden ist, daß man vielleicht in entsprechender Anwendung des § 313 Satzes 2 B. G. B. eine durch Vertragsvollzug eingetretene Heilung der an sich formbedürftigen „Würgschaftsentscheidung“ annehmen könne, so scheidet diese Möglichkeit . . . schon daran, daß die Sonderbestimmung über die heilende Kraft der Auflassung und Eintragung auf andere Arten der Vertragserfüllung überhaupt nicht angewendet werden kann.“

der Vertrag vom 1. Dezember 1903 notariell beurkundet iſt, daher der Formvorschrift ſowohl des § 313 B.G.B. als des Art. 219 bay. Ausf.-Gef. zur Z.P.D. vom 23. Februar 1879 (Gef.- u. Verordnungsbl. für Bayern V 63 ſg.), wonach über Grundstücks-käufe bei Strafe der Nichtigkeit Notariatsurkunden errichtet werden müſſen, entſpricht. Es iſt aber ein weſentlicher Teil des Kaufvertrags nicht notariell beurkundet, ſondern nur in dem privatschriftlichen Vertrage vom 17. November 1903 enthalten. Unter dem Formzwange des § 313 Satz 1 B.G.B. ſteht nicht bloß der einzelne auf Eigentumsübertragung gerichtete Beſtandteil des Vertrages, ſondern der Vertrag, d. h. alle Vereinbarungen, aus welchen ſich nach dem Willen der Beteiligten der obligatoriſche Veräußerungsvertrag zuſammeneſen ſoll.

Vgl. Entſch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 51 S. 180, Bd. 52 S. 4. Da zu den Vereinbarungen dieſer Art die im privatschriftlichen Vertrag enthaltenen, in den notariellen Vertrag nicht aufgenommenen Beſtimmungen über die Vierbezugsverpflichtung und die jährliche Gutſchrift von 500 M gehören, ohne welche, wie das Berufungsgericht annimmt, beide Teile das Rechtsgeschäft nicht vorgenommen haben würden, iſt der ganze Veräußerungsvertrag nach § 139 B.G.B. nichtig, und die Nichtigkeit kann ſowohl durch Klage wie durch Einrede geltend gemacht werden. Dieſer Folgerung, die nach den am 1. Januar 1900 in Kraft getretenen Beſtimmungen des Bürgerlichen Geſetzbuchs unzweifelhaft berechtigt iſt, ſucht das Berufungsgericht auszuweichen. Es bemerkt, daß nach der Auslegung des Art. 219 Ausf.-Gef. zur Z.P.D. durch die oberſtrichterliche Rechtsprechung der notariell verbrieftete Vertrag trotz ſeiner Unvollständigkeit wirksam ſei und die Vertragsteile binde, ſolange ſie ihn nicht mittels Klage oder Widerklage als nichtig angefochten hätten, daß alſo die Nichtigkeit nicht einredeweise geltend gemacht werden könne, und daß dieſer Auslegung die Bedeutung geſetzgeberiſcher Äußerung beizulegen ſei, dergestalt als hätte Art. 219 eine ausdrückliche Beſtimmung im Sinne jener Auslegung getroffen. Da nun, ſo meint es, die Beklagten keine Widerklage auf Nichtigkeit des Kaufs erhoben hätten, ſei anzunehmen, daß der Grundstücksverkauf zu Recht beſtehe. Dieſe Ausführungen beruhen auf Geſetzesverletzung. Mit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Geſetzbuchs am 1. Januar 1900 ſind die

privatrechtlichen Vorschriften der Landesgesetze außer Kraft getreten, soweit nicht im Bürgerlichen Gesetzbuch oder in dem Einführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch ein anderes bestimmt worden ist (Artt. 1, 55 Einf.-Ges. zum B.G.B.). Daß die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs in den §§ 125, 139 durch Landesgesetz abgeändert werden könnten, ist weder im Bürgerlichen Gesetzbuch bestimmt, noch aus den Vorbehalten, welche im Einführungsgesetz zugunsten der Landesgesetzgebung gemacht sind, zu entnehmen. Die Artt. 141—143 Einf.-Ges. zum B.G.B., welche allein in Betracht kommen könnten, lassen jene Änderung nicht zu. Wenn also auch der Art. 219 Ausf.-Ges. zur B.P.O. die ihm vom Berufungsgerichte beigelegte Bedeutung hätte, kann er gegenüber den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs seit dem 1. Januar 1900 keine Anwendung mehr finden. Dem ersten Richter ist hiernach darin beizutreten, daß das Kaufgeschäft, welches die Parteien am 17. November 1903 privatschriftlich und am 1. Dezember 1903 notariell geschlossen haben, nichtig ist. Infolge davon ist der durch den Abschluß dieser Verträge bewirkte Eigentumsübergang nichtig (vgl. Habicht, 2. Aufl. S. 455), und sind durch diese Verträge obligatorische Schuldverbindlichkeiten für die Parteien nicht begründet. Die vom ersten Richter ausgesprochene Abweisung der Klage ist, unter Aufhebung des Berufungsurteils, durch Zurückweisung der Berufung der Klägerin zu bestätigen.“ . . .