

39. Wann unterliegt die vertragliche Verpflichtung, einem anderen das Eigentum eines fremden Grundstücks zu verschaffen, der Formvorschrift des § 313 BGB.?

II Zivilsenat. Urk. v. 17. Oktober 1911 i. S. E. (Kl.) w. Schm. (Bekl.). Rep. II. 127/11.

I Landgericht Ebn.

II Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger und der Ingenieur Ph. schlossen am 3. Februar 1905 als Verkäufer mit dem Beklagten als Käufer einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über Ausbeutungsrechte auf Schwespat an verschiedenen in K. und Br. gelegenen Grundstücken ab. An demselben Tage beglaubigte der Notar die Unterschriften einer abgegebenen Erklärung derselben Personen, in der sich der Kläger und Ph. zur Verschaffung weiterer Nutzungsrechte an Grundstücken

verpflichteten, und die überdies besagt: „Außerdem verpflichteten wir uns, das von Herrn E. als Eigentum bezeichnete Grundstück (vormals der Witwe R. gehörend) Herrn Schm. zu verschaffen.“

Der Kläger erhob Klage auf Erfüllung des Kaufvertrags und verlangte Bezahlung der fälligen Kaufpreiskate von 900 M. Der Beklagte wendete ein, der Kaufvertrag sei nichtig, denn er bilde mit dem weiteren Vertrag ein einheitliches Rechtsgeschäft; dieses aber ermangele der erforderlichen Form. Der Kläger behauptete dagegen, der Vertrag über die Ausbeutungsrechte sei von dem Vertrag über das Grundstück des E. unabhängig und selbständig. Das Landgericht schloß sich der Auffassung des Beklagten an, daß der Vertrag nichtig sei, und wies die Klage ab. Die Berufung des Klägers wurde durch Urteil des Oberlandesgerichts zurückgewiesen.

Auch die Revision des Klägers blieb ohne Erfolg, soweit dies hier interessiert, aus folgenden

#### Gründen:

... „Das Berufungsgericht nimmt an, daß in dem Nachtragsvertrage der Kläger und Ph. sich verpflichtet haben, dem Beklagten das Eigentum an dem vormals R.'schen, damals dem Kaufmann E. gehörigen Grundstück zu übertragen. . . .

... Die in dem Vertrag übernommene Verpflichtung des Klägers, dem Beklagten ein noch im Eigentum eines Dritten befindliches Grundstück „zu verschaffen“, kann verschiedene Bedeutung haben, und von dieser hängt es ab, ob ein Vertrag im Sinne von § 313 BGB. vorliegt oder nicht. Der Kläger kann einmal damit die Verpflichtung haben zum Ausdruck bringen wollen, sich selbst erst das Eigentum an dem Grundstück des Dritten zu verschaffen, und es dann als Eigentümer dem Beklagten gemäß § 873 BGB. zu übertragen. Daß für einen Vertrag dieses Inhalts die Form des § 313 erforderlich ist, unterliegt keinem Bedenken. Denn neben der zum Ausdruck gelangten Verpflichtung, sich selbst erst das Grundstück zu verschaffen, ist darin die andere enthalten, das nunmehr erworbene Grundstück dem Beklagten zu Eigentum zu übertragen. Für die Formbedürftigkeit dieser Vereinbarung ist die etwaige Formfreiheit der vorausgehenden Verabredung, die nur eine den Beklagten nicht unmittelbar berührende Vorbereitungshandlung betrifft, ohne Einfluß.

Die Vereinbarung kann zum anderen aber auch in dem Sinne verstanden werden, daß der Kläger auf den dritten Eigentümer dahin einwirken wolle, daß dieser sich bereit finde, seinerseits einen Kaufvertrag über sein Grundstück mit dem Beklagten abzuschließen und es ihm zu übertragen. Eine solche Vereinbarung hat nicht die Übertragung eines Grundstücks, sondern eine Dienstleistung, nämlich die Beeinflussung des Dritten, zum alleinigen Verpflichtungsinhalt und würde deshalb nach der Ansicht des erkennenden Senats der Form des § 313 nicht bedürfen. Weiter kann der Vereinbarung die Bedeutung zukommen, daß der Kläger dafür, daß der Dritte das Grundstück übertrage, einstehen wolle, endlich auch, daß die Übertragung des Grundstücks an den Beklagten durch den Dritten für Rechnung des Klägers und in seinem Auftrage geschehen solle, und er sich seinerseits zu diesem Behufe mit dem Dritten auseinanderzusetzen verpflichte. Ob auch in diesen zuletzt genannten beiden Fällen oder in welchem von ihnen gleichermaßen die Form des § 313 notwendig ist, kann unerörtert bleiben, da das Berufungsgericht die Vereinbarung der Parteien in der vorliegenden Rechtsache tatsächlich dahin auslegt, daß der Kläger sich verpflichtet habe, seinerseits das dem Kaufmann E. gehörige Grundstück dem Beklagten „zu übertragen“, somit eine Feststellung im Sinne der zuerst erwähnten Möglichkeiten trifft. Es bedarf deshalb auch nicht der Entscheidung, ob den von Turnau und Förster in ihrem „Liegenschaftsrecht“ Bd. 1 S. 418 in Anlehnung an eine Äußerung Gutbrods im „Obligatorischen Grundstücksveräußerungsvertrag“ (Stuttgart 1904) S. 36 erklärten Rechtsansicht in dieser Allgemeinheit beigezpflichtet werden könnte; ebensowenig, ob den Ausführungen des V. Zivilsenats in seinem Urteile Rep. V. 487/10 vom 3. Mai 1911 (Centralbl. für freiw. Gerichtsbarkeit 1911 Heft 7 S. 234) allenthalben beizutreten wäre.“