

101. Tragweite der Formvorschrift des § 313 BGB. im Falle der Fristverlängerung bei Grundstücksangeboten in Verbindung auch mit der Vorschrift des § 176 Abs. 2 FrGG., wonach die in einer notariellen oder gerichtlichen Urkunde bezogene und dem Protokolle als Anlage beigefügte Schrift einen Teil des Protokolls bildet.

V. Zivilsenat. Ur. v. 23. November 1911 i. S. Sch. (Bekl.) w. D. (Kl.).
Rep. V. 427/11.

- I. Landgericht Leipzig.
- II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Beklagte räumte zugleich mit einer größeren Anzahl anderer Grundbesitzer durch notariellen Vertrag vom 4. Dezember 1906 dem Kläger für die Zeit bis zum 30. September 1907 das Recht zum Schürfen nach Braunkohlen ein. Gab der Kläger bis zum 1. Oktober 1907 die schriftliche Erklärung ab, daß er das Abbaurecht beanspruche, so sollte ihm dieses Recht schon hierdurch eingeräumt sein, ebenso auch das Recht, die Abtretung des Eigentums an dem für den Bergbaubetrieb erforderlichen Grund und Boden zu fordern. Unterblieb die Erklärung, so waren die Grundbesitzer von allen Verpflichtungen aus dem Vertrage entbunden. Der Kläger ließ die Frist ablaufen; der Vertrag wurde aber nachträglich in notarieller Form mehrfach „verlängert“, zunächst am 28. Juni 1909 bis zum 1. Oktober 1909, und dann vom 16. Oktober 1909 bis zum 1. Juli 1910. Darauf nahm der Kläger durch schriftliche Erklärung vom 30. Juni 1910 das Abbaurecht in Anspruch. Da der Beklagte, der inzwischen das Abbaurecht anderweitig an den Nebenintervenienten verkauft hatte, den Anspruch nicht anerkannte, beantragte der Kläger, festzustellen, daß der Beklagte den Vertrag vom 4. Dezember 1906 einzuhalten verpflichtet sei.

Das Landgericht wies die Klage ab; das Berufungsgericht gab ihr statt. Die Revision wurde zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

„Das Berufungsgericht nimmt an, daß auch in bezug auf die Einräumung des Abbaurechts die Urkunde vom 4. Dezember 1906 bereits vollständig den zweiseitigen Vertrag enthalte. Der Vertrag sei ein bedingter gewesen, bedingt nämlich durch die rechtzeitige Abgabe der schriftlichen Erklärung, daß das Recht beansprucht werde. Von dieser Rechtsauffassung aus hat dann das Berufungsgericht weiter angenommen, daß die schriftliche Erklärung sich nur als Eintritt der Vertragsbedingung darstelle, nicht aber als Annahme eines Vertragsangebots, die mit Rücksicht darauf, daß den Gegenstand des Vertrags zugleich auch die Übereignung von Grundstücken gebildet, der Form des § 313 BGB. bedurft habe. Die Revision sucht auszuführen, daß die Urkunde vom 4. Dezember 1906 ihrem Inhalte nach nur im Sinn eines einseitigen Vertragsangebots, aber mit verlängerter Annahmefrist, verstanden werden könne. Für diese Auslegung mag sprechen, daß die schriftliche Erklärung mehrfach als

Annahmeerklärung bezeichnet wird. Die Tatsache hat auch das Berufungsgericht beachtet, aber gegenüber dem sonstigen Inhalte der Urkunde offenbar nicht für erheblich gehalten. Der Beklagte und die übrigen Grundbesitzer erklären, daß sie im Falle der rechtzeitigen Abgabe der schriftlichen Erklärung sich „schon hierdurch zur Einräumung des dinglichen, vererblichen und veräußerlichen Abbaurechts verpflichten“. Weiderseits haben die Vertragsteile in der Urkunde auch „schon jetzt“ die Bedingung für den Erwerb des Rechts im einzelnen genau und vollständig festgesetzt, und sie haben für den Fall der nicht rechtzeitigen Abgabe der Erklärung bestimmt, daß sie dann „durch den bloßen Zeitablauf“ von allen Verpflichtungen aus dem Vertrage entbunden werden. Bei diesem Wortlaut und Inhalte des Vertrags kann der vom Berufungsgerichte getroffenen Auslegung in der Revisionsinstanz nicht entgegengetreten werden. Die von der Revision gerügte Verletzung der Auslegungsvorschriften der §§ 133, 157 BGB. liegt nicht vor. Ein Bedenken gegen die Auslegung kann auch nicht daraus entnommen werden, daß die Bedingung eine rein potestative war, insofern es lediglich vom freien Belieben des Klägers abhing, ob er die Erklärung abgeben wollte oder nicht. Der Kläger war der Berechtigte, und einen Vertrag auf seiten des Berechtigten von einer Potestativbedingung abhängig zu machen, ist zulässig, wie sich unmittelbar aus der den Kauf auf Probe betreffenden Vorschrift des § 495 BGB. ergibt, auch bereits in dem Plenarbeschlusse der vereinigten Zivilsenate in den Entsch. Bd. 72 S. 385 näher dargelegt ist. Dem steht beim Grundstückskauf auch die Formvorschrift des § 313 BGB. nicht entgegen. Der Form ist genügt, wenn der die Bindung enthaltende Vertrag formgültig ist, mag auch die Bindung nur bedingt erklärt sein.

Irrig aber ist, wie mit Recht die Revision rügt, die weitere Annahme des Berufungsgerichts, daß der Vertrag nach Ausfall der Bedingung nicht völlig in sich zusammengefallen sei, sondern daß der Beklagte auch dann noch eine ihm zugehende verspätete Erklärung habe annehmen können. Diese Auffassung findet keine Stütze in dem Inhalte des Vertrags und auch nicht im Gesetz, nach dem der Ausfall der Bedingung stets die Unwirksamkeit des ganzen Vertrags zur Folge hat. Allein die Rüge konnte, wenn auch an sich begründet, doch nicht zur Aufhebung des Urteils führen. Nach Inhalte der

notariellen Urkunden vom 28. Juni 1909 und 16. Oktober 1909 ist der Vertrag zunächst bis zum 1. Oktober 1909 und dann bis zum 1. Juli 1910 „verlängert“ worden. In beiden Protokollen heißt es, daß die Verlängerung „allenthalben unter denselben Bedingungen geschehe, wie sie im Vertrage vom 4. Dezember 1906 enthalten seien“; nur der Zeitpunkt, bis zu dem der Kläger nunmehr die schriftliche Erklärung abzugeben hatte, ist anderweitig bestimmt worden, in der ersten Urkunde auf den 1. Oktober 1909, in der zweiten auf den 1. Juli 1910. Wenn damals auch im eigentlichen Sinne eine „Verlängerung“ der bereits abgelaufenen Verträge nicht mehr möglich war, so stand es doch den Parteien frei, einen neuen Vertrag unter den früheren Bedingungen, aber unter anderweitiger Festsetzung der Erklärungsfrist abzuschließen. Dies ist geschehen, und dann hat der Kläger noch vor Ablauf der Frist die schriftliche Erklärung abgegeben, daß er von dem Abbaurechte Gebrauch machen wolle. Beide Urkunden und insbesondere auch die Urkunde vom 16. Oktober 1909 enthalten alle Bestandteile eines neuen und selbständigen Vertrags.

Ein Bedenken gegen die Gültigkeit der Urkunde ist in den Vorinstanzen auch nur daraus hergeleitet worden, daß der Inhalt der Vertragsbedingungen nicht in dieser Urkunde selbst, sondern durch Verweisung auf die notarielle Urkunde vom 4. Dezember 1906 festgestellt ist. Das Bedenken stützt sich auf die Vorschrift des § 176 Abs. 2 FrGG., wonach, wenn in der Erklärung auf eine Schrift Bezug genommen, und diese als Anlage dem Protokoll beigelegt wird, die Erklärung einen Teil des Protokolls bildet. Allein hieraus folgt nicht, daß jede in Bezug genommene Schrift dem Protokoll als Anlage beigelegt werden muß, und zwar selbst dann, wenn die in Bezug genommene Schrift schon selbst eine gerichtliche oder notarielle Urkunde ist. Wo das Gesetz für einzelne Arten von Geschäften eine besondere Form vorschreibt, soll dadurch für den ordnungsmäßigen Abschluß eine besondere Gewähr geschaffen werden. Die Vorschrift des § 813 insbesondere bezweckt, dem leichtfertigen und unüberlegten Abschluß von Grundstückskäufen nach Möglichkeit vorzubeugen. Diesen gesetzgeberischen Erwägungen trägt eine Beurkundung, wie sie hier vorliegt, in durchaus genügender Weise Rechnung. Bereits abgelaufene Verträge werden im Verkehr ebensowohl erneuert, als

noch laufende Verträge verlängert werden. Wollte man gleichwohl für jede einzelne, oft sich mehrfach wiederholende Erneuerung stets von neuem die vollständige Beurkundung der sachlich unverändert bleibenden, meist sehr umfangreichen, aber doch den Vertragsteilen in der Erinnerung gegenwärtigen Vertragsbestimmungen fordern, so würde dadurch in Fällen der vorliegenden Art im Verkehr eine Erschwerung geschaffen, die das Gesetz nicht gewollt haben kann.“