

17. Hat ein in den Formen des § 313 BGB. geschlossener Grundstücksveräußerungsvertrag obligatorische Wirkung für in solchen Rechtsgebieten belegene Grundstücke, wo hierfür nach Art. 189 EinfGes. z. BGB. noch besondere Formvorschriften bestehen, wenn der Vertrag außerhalb jenes Rechtsgebiets an einem Orte des Deutschen Reichs geschlossen ist, wo die Formen des § 313 BGB. ausreichen?

BGB. § 313.

EinfGes. z. BGB. Art. 189, 11.

V. Zivilsenat. Ur. v. 13. März 1911 i. S. R. (Rl.) w. R. (Bekl.).
Rep. V. 446/11.

- I. Landgericht Gießen.
- II. Oberlandesgericht Darmstadt.

In einem notariellen Vertrage hat der Kläger u. a. den Beklagten bevollmächtigt, für ihn eine Besizung in der Zwangsversteigerung zu erstehen, was geschehen ist. In demselben Vertrag hatte sich der Kläger verpflichtet, dem Beklagten tauschweise einen Teil dieser Besizung, nämlich eine darauf befindliche Villa mit einem Garten, gegen eine dem Beklagten gehörige Liegenschaft unter gegenseitiger Übernahme der hypothekarischen Belastungen zu überlassen. Dabei hatte sich, ebenfalls in diesem Vertrage, der Beklagte verpflichtet, die dem Kläger von jener Besizung verbleibenden Teile innerhalb von zwei Jahren von den übernommenen Hypotheken im Betrage von 43000 *M* zu befreien. Da dies nicht geschehen ist, verlangt der Kläger Schadenersatz wegen Nichterfüllung in Höhe von 12500 *M* und hilfsweise Verurteilung des Beklagten zur Herbeiführung der Befreiung sowie zum Ersatze des durch die Verzögerung der Erfüllung entstandenen Schadens. Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung des Klägers wie auch seine Revision hatten keinen Erfolg.

Gründe:

„Der Kläger klagt aus einer Verpflichtung, die der Beklagte in einem von einem preußischen Notar in Frankfurt a./M. am 29. Oktober 1908 beurkundeten Vertrag übernommen hat. Während das Landgericht die Klage abgewiesen hat, weil der drei selbständige Verträge enthaltende Vertrag, soweit er einen Tauschvertrag über in L. liegenden Grundbesitz in sich schließt, nach heftischem Rechte nichtig sei, hat das Berufungsgericht, ohne zu dieser Frage Stellung zu nehmen, die Berufung des Klägers deshalb zurückgewiesen, weil mit der Aufhebung des Tauschvertrags durch einen späteren Vertrag die vom Beklagten übernommene Verpflichtung zur Befreiung gewisser Grundstücke von den darauf lastenden Hypotheken ebenfalls als aufgehoben anzusehen sei. Da in erster Linie die Entstehung des Klagenanspruchs bestritten ist, so erschien es geboten, vorerst zu prüfen, ob nicht bereits die vom Landgericht ausgeführte Nichtigkeit des grundlegenden Vertrags zur Abweisung der Klage und damit zur Zurückweisung der Revision führt. Diese Frage war indes, im Gegensatze zum Landgerichte, zu verneinen. Nach der landgerichtlichen Feststellung gilt für L. noch das alte rechtsheftische Grundbuchrecht, da die Anlegung

des Grundbuchs für die Gemarkung L. überhaupt noch nicht in Angriff genommen ist. Die für einen derartigen Fall in Art. 189 EinfGes. z. BGB. angeordnete vorläufige Geltung der bisherigen Gesetze betrifft aber nicht die obligatorischen Grundgeschäfte, sodaß die Vorschrift des § 313 BGB. über den Formzwang bei Veräußerungsverträgen über Grundstücke auch da gilt, wo das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen ist (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 64 S. 39). Das Landgericht folgert aber aus der Eigenart des alt-hessischen Grundbuchsrechts, das die scharfe Trennung des dinglichen Vertrags vom obligatorischen Kaufgeschäft nicht kenne, daß der vorliegende Vertrag den alten hessischen Gesetzen unterstehe, d. h. dem Gesetze vom 4. August 1871, betr. die verbindende Kraft der Immobilienveräußerungsverträge, dessen hierauf sich beziehenden Vorschriften in Art. 31 des hess. Gesetzes, die Anlegung des Grundbuchs betr., vom 16. März 1899 noch besonders aufrechterhalten sind, wonach für die Beurkundung des im § 313 BGB. bezeichneten Vertrags bis zu dem Zeitpunkt, in welchem das Grundbuch als angelegt anzusehen ist, die Gerichte und die Ortsgerichte ausschließlich zuständig sind. (S. Best, die hessischen Gesetze usw. z. Ausführung des BGB. Bd. 4 S. 32.)

Mag dies auch zutreffen für im Gebiete des Großherzogtums Hessen abgeschlossene, an sich der Formvorschrift des § 313 BGB. unterworfenen Verträge, so gilt es doch nicht für anderwärts abgeschlossene Verträge. Der grundlegende Vertrag ist von einem preussischen Notar in Frankfurt a. M. beurkundet. Nach Art. 11 EinfGes. z. BGB. bestimmt sich die Form des Rechtsgeschäfts nach den Gesetzen, welche für das den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildende Rechtsverhältnis maßgebend sind. Es genügt jedoch die Beobachtung der Gesetze des Ortes, an dem das Rechtsgeschäft vorgenommen worden ist. Da für Frankfurt a. M. die Formvorschriften des § 313 BGB. gelten, so ist der Vertrag vom 28. Oktober 1903 formgerecht abgeschlossen, denn der Abs. 2 des Art. 11 bezieht sich nur auf dingliche Rechtsgeschäfte (vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 63 S. 20). Es handelt sich hier nicht darum, ob der Vertrag vom 29. Oktober 1908 ein formgültiger Veräußerungsvertrag ist, wie ihn das alt-hessische Grundrecht für die Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke neben der Ingressation erfordert, sondern darum, ob jener Vertrag seiner Form nach zur Erzeugung eines Schuldverhältnisses geeignet war.

Ebenso wenig steht Art. 141 EinfGes. z. B. B. diesem Ergebnis entgegen. Denn wenn danach den Landesgesetzen überlassen ist, zu bestimmen, daß für die Beurkundung von Rechtsgeschäften, die nach den Vorschriften des B. G. B. gerichtlicher oder notarieller Beurkundung bedürfen, entweder nur die Gerichte oder nur die Notare zuständig sind, so bezieht sich dies doch nur auf Rechtsgeschäfte, die innerhalb des betreffenden Landes beurkundet sind. Die Feststellung, daß hier die Vorschriften des B. G. B. und nicht des irrevisiblen hessischen Rechts zur Anwendung zu kommen haben, verlezt auch nicht die §§ 549, 562 B. P. O., da hierüber das Revisionsgericht zu befinden hat (Jur. Wochenschr. 1905, S. 219 Sp. 2).

Es ist daher zu prüfen, ob die von der Revision gegen die Begründung des Berufungsurteils erhobenen Angriffe gerechtfertigt sind.“ (Es wird dann ausgeführt, daß dies nicht der Fall ist.)