

29. Sind Verträge rechtlich möglich, durch die nur der eine Teil zum Erwerbe, nicht aber der andere zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke verpflichtet wird, und unterliegen derartige Verträge den Formvorschriften des § 313 BGB.?

V. Zivilsenat. Urt. v. 18. Dezember 1912 i. S. Schw. (Bekl.) w. Sch.  
(Rf.). Rep. V. 330/12.

- I. Landgericht Bielefeld.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Die klagende Landgemeinde betraute Anfang 1910 einen Auktionator mit dem öffentlichen Verkaufe mehrerer ihr gehöriger Grundstücke an den Meistbietenden. Im Bietungstermine verpflichtete sich der Beklagte durch Unterzeichnung der vorher bekannt gemachten Bietungsbedingungen zum Erwerb eines Grundstücks zum Preise von 460 *M* für je 12 $\frac{1}{2}$  *Ar*. Im Termine wurde ihm auf sein Gebot sogleich mündlich der Zuschlag erteilt. Am 5. Januar 1912 erteilte der Kreisausschuß seine Genehmigung zur Annahme des Gebots und zur Übertragung des Eigentums an den Beklagten. Da dieser sowohl Zahlung des Kaufpreises wie Entgegennahme der Auflassung verweigerte, klagte die Klägerin auf Verurteilung zur Entgegennahme der Auflassung und zur Zahlung von 5336,74 *M* nebst Zinsen. Der Beklagte beantragte die Abweisung, weil mangels Beobachtung der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form eine Verpflichtung zum Erwerbe des Grundstücks für ihn nicht eingetreten sei. Das Landgericht nahm einen der Vorschrift des § 313 BGB. unterliegenden Vorvertrag auf Abschluß eines Grundstücksveräußerungsvertrags an und wies die Klage ab. Im Berufungsverfahren beantragte die Klägerin in erster Linie Verurteilung nach dem Klageantrage, hilfsweise aber, den Beklagten für schuldig zu erkennen, mit ihr vor einem Notar oder einer sonstigen Urkundsperson über das betreffende Grundstück einen Kaufvertrag nach Inhalt der erwähnten Zuschlagsbedingungen abzuschließen. Es sei bezweckt und zustande gekommen eine einseitige Kaufverpflichtung des Beklagten, ohne daß für die Klägerin, wie schon die Bietungsbedingungen ergeben, irgend eine Verpflichtung gegenüber dem Beklagten bestehe. Dazu bedürfe

es der Formen des § 313 BGB. nicht. Der Beklagte erachtet den Vertrag für formbedürftig, weil aus der Annahme seiner Erwerbsverpflichtung für die Klägerin die, wenigstens bedingte, Verpflichtung zur Veräußerung des Grundstücks folge. Das Oberlandesgericht hat, unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin im übrigen, den Beklagten nach dem Hilfsantrage zum Abschluß eines Vertrags in den Formen des § 313 BGB. verurteilt. Die Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

... „Das Berufungsgericht geht davon aus, durch die Erklärung des Beklagten im Bietungstermin und deren Annahme durch die Klägerin sei ein Vertrag zustande gekommen, dieser Vertrag sei aber nicht, wie das Landgericht angenommen hat, ein auf Abschluß eines Grundstücksveräußerungsvertrags gerichteter, der Formvorschrift des § 313 BGB. unterliegender Vorvertrag, sondern ein an sich rechtlich zulässiger, die rein einseitige Verpflichtung des Beklagten zum Erwerb eines Grundstücks begründender Vertrag, der die Klägerin überhaupt nicht verpflichtet. Ein derartiger Vertrag unterliege der Formvorschrift des § 313 BGB. nicht. Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden.

Allerdings unterliegt der Vertrag, worin sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstücke zu übertragen, seinem ganzen Inhalte nach der Formpflicht des § 313 BGB., d. h. nicht etwa nur die Erklärung dessen, der das Eigentum übertragen will, sondern auch die Annahmeerklärung des Vertragsgegners. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Erklärungen in einer, oder ob sie in getrennten Urkunden abgegeben sind, wie die Formpflicht sich auch auf Vorverträge bezieht. Wohl aber sind, wie zum ersten Male in dem Urteile des Reichsgerichts Jur. Wochenschr. 1905 S. 126 ausgesprochen worden ist, Verträge rechtlich möglich, durch die nur der eine Teil zum Erwerbe, der andere aber nicht zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke verpflichtet wird. Zugleich ist anerkannt, daß auf derartige Verträge die Formvorschrift des § 313 BGB. nach ihrem klaren Wortlaute keine Anwendung finde. Dieser Auffassung haben sich die Urteile bei Warneyer 1908 Nr. 23 und die des erkennenden Senats vom 10. Februar 1909 Rep. V. 205/08, ferner bei Warneyer 1909 Nr. 537 und 1911 Nr. 169

sowie das in Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 68 S. 260 abgedruckte Urteil angeschlossen, sie hat in der Rechtswissenschaft zum größeren Teile Anerkennung gefunden.<sup>1</sup> Von dieser Auffassung abzugehen, liegt auch nach Prüfung der in der Rechtswissenschaft hervorgetretenen Gegenansichten<sup>2</sup> kein ausreichender Grund vor.

Die gegen die vom Reichsgerichte vertretene Auffassung geltend gemachten Bedenken beruhen auf folgenden, am ausführlichsten von Wünschmann (Zentralbl. f. freiw. Ger. Bd. 10 S. 15) behandelten Erwägungen. Ein Versprechen, zu erwerben, sei immer nur erfüllbar, wenn die Möglichkeit zu erwerben bestehe; es sei daher von dieser Möglichkeit abhängig. Es kämen infolgedessen nur solche Verträge in Betracht, die zwar durch die Entschließung des Veräußerers bedingt seien, aber auch diesen an den gefaßten und erklärten Entschluß binden sollen. Wenn man dennoch Verträge, bei denen der Veräußerer die Entschließung beliebig ändern könne, für rechtlich zulässig ansehe, so werde man wenigstens einräumen müssen, daß diese Absicht der Parteien nicht unterstellt werden könne, daß die Auslegung vielmehr im Zweifel eine bedingte Verpflichtung des Veräußerers annehmen müsse. Die Möglichkeit zu erwerben könne begründet werden durch das verbindliche Angebot des Veräußerers oder durch den den Erwerber verpflichtenden Vertrag selbst, die Verpflichtung zu erwerben sei daher nur für einen dieser Fälle denkbar, ein Drittes gebe es nicht. Denn nur scheinbar liege eine Verpflichtung zu erwerben vor bei der Vereinbarung, daß der Erwerber erwerben müsse, falls der Veräußerer an ihn tatsächlich veräußere. Eine solche Abrede habe keinen Inhalt und keine Wirkung, auch nicht für den Erwerber, denn hier entstehe eine Wirkung erst mit dem tatsächlichen Abschlusse des Veräußerungsvertrags und zwar nach Maßgabe dieses

<sup>1</sup> KammerG. in Btschr. d. deutsch. Notarver. Bd. 4 S. 609, Oberned, Grundbuchrecht I. S. 477 § 52 Nr. 4a; Vertmann § 313 2. b. d.; Staudinger § 313 I. 2. B. Abs. 2; RGWtkomm. § 313 Anm. 1; Neubeder in Btschr. f. Rechtspr. in Bayern 1906 S. 431; Ernst Fuchs in Jur. Wochenchr. 1911 S. 203; Eugen Fuchs ebenda S. 837.

<sup>2</sup> Wünschmann, Zentralbl. f. freiw. Ger. Bd. 10 S. 15; Bett, Jur. Wochenchr. 1911 S. 630; Doest, Verh. d. 26. D. Jur.-Tags I. S. 18; Hamm, Verh. d. 28. D. Jur.-Tags Bd. 3 S. 34 ff., f. auch Ur. LRG. Braunschweig in Rechtspr. LRG. Bd. 16 S. 382. D. G.

Vertrags. Sollte der Erwerber unabhängig von diesem Vertrag irgendwie gebunden werden, so müsse die Bindung vor dem Abschlusse bestehen. Das Abkommen, das den Erwerber binden solle, müsse ihn also verpflichten nicht für den Fall, daß das Geschäft geschlossen werde, sondern für den, daß es der Veräußerer schließen wolle. Es gebe demnach keine anderen Verträge mit verpflichtender Wirkung für den Erwerber als solche, die zugleich den Veräußerer entsprechend verpflichteten.

Diese Ausführungen erscheinen nicht überzeugend. Es darf zugegeben werden, daß ein Vertrag, in dem sich jemand unter einer wirksamen Bedingung zur Übertragung von Grundeigentum verpflichtet, eine vom Eintritte der Bedingung abhängige Veräußerungspflicht begründet und daher dem Formzwang unterliegt. Es kann aber nicht als zutreffend anerkannt werden, daß aus der Übernahme einer Verpflichtung, ein Grundstück abzukaufen, stets die entsprechende, wenn auch vielleicht nur bedingte, Verpflichtung des anderen Teiles folge, das Grundstück zu verkaufen. Dem sich hiergegen wendenden Satze aus dem erwähnten Urteil in *Jur. Wochenschr.* 1905 S. 126: „Diese Ausführung ist rechtsirrtümlich. Der Abschluß von Verträgen, durch die nur der eine Teil zum Erwerbe, der andere aber nicht zur Veräußerung verpflichtet wird, ist rechtlich möglich und findet häufig statt“, ist durchaus beizupflichten. Für das Vorkommen solcher Verträge bietet der vorliegende Fall ein Beispiel. Denn hier liegt nach der den Bedingungen zutreffend entnommenen Feststellung des Berufungsgerichts eine völlig einseitige Gebundenheit des Beklagten vor, ohne daß eine Verpflichtung der Klägerin zur Übertragung des Eigentums begründet werden sollte. Dies kann nur dahin verstanden werden, daß die Klägerin, selbst wenn sie sich zum Verkauf entschließen sollte, auch dann nicht gebunden sein will, nunmehr an den Beklagten zu verkaufen, während dieser verpflichtet ist, das Grundstück von der Klägerin zu erwerben, falls diese es verlangt. Es ist auch nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht die Ansicht vertritt, es müsse den Parteien unbenommen bleiben, wie hier geschehen, ausdrücklich zu vereinbaren, daß eine Veräußerungspflicht überhaupt nicht bestehe (sog. pactum de emendo). Es handelt sich bei der Klägerin nicht darum, daß sie eine Verpflichtung übernimmt, die, wie z. B. bei dem persönlichen Vorkaufsrecht,

abhängig gemacht wird von einem, wenn auch in ihrem Belieben stehenden, Tun, was als eine sogenannte gemischte Bedingung aufzufassen ist, die wirksam gestellt werden darf. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts hat die Klägerin das Gebot des Beklagten, kaufen zu wollen, angenommen, nachdem sie eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums in den Bietungsbedingungen ausdrücklich ausgeschlossen hatte. Es ist daher kein Raum für die Auslegung im Sinne einer bedingten Verpflichtung des Veräußerers; es handelt sich um ein bloßes Wollen der Klägerin. Dadurch entsteht aber keine, irgendwie beschaffene, Bindung für sie. Denn, selbst wenn man den Vertrag auf der Grundlage der Bietungsbedingungen — was kaum angeht und vom Berufungsgericht auch nicht geschehen ist — dahin auslegen wollte, daß sich die Klägerin für den Fall ihres künftigen Wollens gebunden habe, so würde doch damit eine rechtlich verpflichtende Erklärung nicht abgegeben worden sein (Plenarbeschuß, Entsch. des RG.'s in Zivils. Bd. 72 S. 385).

Es ist aber auch nicht erfindlich, inwiefern ein solcher, lediglich den Erwerber bindender Vertrag weder Inhalt noch Wirkung haben sollte. Jemand, der sich mit der Absicht der Veräußerung, insbesondere der Aufteilung von Grundbesitz trägt, kann ein durchaus berechtigtes Interesse daran haben, bereits vorher zu wissen, ob seine Absicht ausführbar ist. Auf diese Weise erlangt er vor Abschluß eines Veräußerungsvertrags die Gewißheit, daß jemand vorhanden ist, der verpflichtet ist, nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen ihm das Grundstück abzukufen. Ebenso kennt der andere seine Gebundenheit für einen künftigen Fall und kann daher bei seinen sonstigen geschäftlichen Verfügungen darauf Rücksicht nehmen. Allerdings würde die Anwendung des § 138 BGB. in Frage kommen, wenn die Gebundenheit eine zeitlich unbegrenzte wäre. Aber dies ist hier nicht der Fall, denn aus dem Vertrage geht klar und sicher hervor, daß diese Gebundenheit über den 1. Oktober desselben Jahres nicht hinausging. Nach § 1 verpflichteten sich die Bieter durch ihr Gebot zum Erwerbe am 1. Oktober 1910, nach § 5 sollte die Auflassung, „falls derjenige, für dessen Rechnung die Versteigerung erfolgt, sich dazu verpflichtet haben wird, . . . am 1. Oktober dieses Jahres nach geschehener Zahlung des Kaufgeldes“ stattfinden. Die Klägerin mußte daher dem Beklagten, soviel an ihr lag, vor Ablauf der

Frift die Möglichkeit zum Abfchluß eines formgerechten Kaufvertrags gewähren.

Damit istargetan, daß ein folcher nur einfeitig den Erwerber bindender Vertrag Inhalt, Wirkung und Berechtigung nicht nur haben kann, fondern im vorliegenden Falle auch hat. Aber auch daran ift feftzuhalten, daß derartige nur die Verpflichtung zum Erwerbe von Grundftücken begründende Verträge der Formvorfchrift des § 313 BGB. nicht unterliegen. Daß diefe Auffaffung den Wortlaut des Gefezes entfchieden für fich hat, wird vom Berufungs- urteile zutreffend hervorgehoben. Ebenfowenig find feine Ausführungen zu beanftanden, die fich dagegen wenden, daß der Wortlaut des Gefezes wegen des ihm zugrunde liegenden fozialpolitifchen Zweckes nicht maßgebend fein könne. Sie gipfeln darin, daß da, wo der Wortlaut der Vorfchrift wie hier fo klar fei, daß er keinen Zweifel aufkommen laffe, für eine Auslegung aus den Vorarbeiten zum Gefez überhaupt kein Raum fei. Wenn man übrigens die Motive, die Protokolle und die Denkfchrift daraufhin prüft, fo tritt klar hervor, daß der Gedanke, den Grundbefitzer vor leichtfertigen Veräußerungen zu fchützen, die wefentliche Veranlaffung für die Beftimmung einer davor nach Möglichkeit bewahrenden Form gewesen ift, während des Schuzes des Erwerbers nur fehr gelegentlich Erwähnung gefchieht. Hervorgehoben wird insbefondere, daß die foziale Bedeutung des Grundeigentums, wenn die Grundftücke auch im Laufe der wirtfchaftlichen Entwicklung aufgehört haben, in gleichem Maße wie früher die wertvollften Gegenstände des Vermögens zu fein, im Laufe der Zeit nichts eingebüßt habe. Es wird ferner darauf hingewiefen, daß der Grundbefitz die natürliche Grundlage für die Seßhaftigkeit der Bevölkerung fei und fehon deshalb die ihm zuteil werdende befondere Rückficht auch in der Beziehung verdiene, daß die Veräußerung nicht leicht zu nehmen fei. Es wird weiter ausgefprochen, daß, hervorgerufen durch ernfte Uebelstände, die fich an die Formfreiheit derartiger Verträge mehr und mehr geknüpft haben, eine ftarke Strömung im Sinne der Notwendigkeit einer befonderen Form fich geltend mache, und daß diefe Strömung sowie deren innere Gründe Beachtung verdienten. Dies find alles Gefichtspunkte, die lediglich den Schuz des Grundbefizers betreffen, während des Erwerbers, wie bereits erwähnt, nur an wenigen Stellen gelegentlich,

und auch dann nur neben dem Besitzer gedacht wird (s. Mugdan, *Materialien* Bd. 2 S. 104, 619, 1237). Hieraus ergibt sich ebenfalls, daß gegenüber dem klaren Wortlaute des Gesetzes dessen Vorarbeiten für eine entgegenstehende Auffassung nicht verwendet werden können, namentlich nicht, um daraus eine sozialpolitische Bedeutung herzuleiten, die mit dem Wortlaut unvereinbar wäre.

Auch der Versuch der Revision, durch Gleichstellung eines derartigen Vertrags mit einem formbedürftigen Vorvertrag über den Abschluß eines Kaufvertrags zur Formbedürftigkeit des ersteren zu gelangen, konnte keinen Erfolg haben. Denn gerade der von ihr hervorgehobene Gesichtspunkt versagt hier völlig, daß, wenn man den Vorvertrag formlos zuließe, die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke begründet werden könnte unter Vernachlässigung der vom Gesetze für den Grundstückseigentümer verlangten Schutzmaßregeln. Denn hier ist ja eben der Grundstückseigentümer noch nicht gebunden, zu seiner Bindung bedarf es vielmehr erst noch, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, eines — übrigens in den Vortragsbedingungen vorgesehenen — formgerechten Vertrags. Wenn die Revision bemängelt, daß der Beklagte verurteilt sei, mit der Klägerin einen formgerechten Vertrag abzuschließen, daß er also, und zwar auf Grund vertraglicher Bindung, mitwirken solle an dem Abschluß eines Vertrags, der der Klägerin nicht nur Recht gebe, sondern sie auch zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke verpflichte, während eine vertragliche Verpflichtung mit diesem Endziele nur in den Formen des § 313 BGB. übernommen werden könne, so ist dem entgegenzuhalten, daß ja durch das Urteil, dessen Fassung durchaus sachgemäß ist (Warnher 1909, Nr. 537), der Klägerin keine Verpflichtung zum Abschluß eines den Formvorschriften entsprechenden, sie bindenden, Veräußerungsvertrags auferlegt ist. Da sie also trotz des Urteils völlig frei bleibt, so kann aus der dem Beklagten hierin auferlegten Verpflichtung kein Grund für die Anwendung der Formvorschriften des § 313 BGB. entnommen werden, wie ebensowenig von einer Umgehung jener Formvorschriften die Rede sein kann, da die Bindung der Klägerin erst durch Abschluß eines formgerechten Vertrags eintritt.

Daß auch aus der Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts zu § 15 GmbHG. nichts für die Formbedürftigkeit

hergeleitet werden kann, hat das Berufungsgericht in nicht zu beanstandender Weise mit dem Hinweise darauf dargelegt, daß es sich dort um ein Sondergesetz handle, das aus sich selbst ausgelegt werden müsse und daß kein Grund ersichtlich sei, § 313 BGB. mit § 15 jenes Gesetzes gleichzustellen.

Bietet somit das Urteil keinen Anlaß zu Bedenken, so ist nur noch zurückzukommen auf den Gesichtspunkt, daß der aus einem derartigen pactum de emendo Verpflichtete nicht ungebührlich lange Zeit daran festgehalten werden darf. Nach dem Vertrage war dies, wie erwähnt, nicht der Fall. Wenn es zum rechtzeitigen Abschluß eines formgerechten Kaufvertrags nicht gekommen ist, so kann dies der Klägerin nicht zum Schaden gereichen, da der Beklagte bereits im Juni 1910 die Vertragserfüllung verweigert hatte, weshalb noch im Juni Klage erhoben wurde. War der vor dem Landgerichte gestellte Antrag auf Verurteilung zur Auflassung auch nicht sachgemäß, so hat doch die Weigerung des Beklagten auch nach Stellung des zutreffenden Antrags bis heute fortgedauert. Da die Klägerin, wie erwähnt, durch das Urteil auch jetzt noch in keiner Weise gebunden ist, so wäre sie an sich in der Lage, beliebig lange Zeit verstreichen zu lassen, bis sie davon, wenn überhaupt Gebrauch macht. Es soll daher hier darauf hingewiesen werden, daß die Bindung des Beklagten aufhören würde, wenn die Klägerin die Geltendmachung ihrer Rechte aus dem Urteil über eine angemessene Frist hinaus verzögerte.“