

75. Heilung des Formmangels bei einer Mehrheit von Veräußerungs-  
verträgen.

BGB. § 313.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 3. Juni 1913 i. S. M. M. u. Gen. (Bef.)  
w. Rentner u. (Kl.). Rep. VII. 560/12.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger hat am 3. Juli 1907 dem Beklagten W. zum Verkauf eines ihm gehörigen Ritterguts notarielle Vollmacht erteilt. Durch Schreiben vom gleichen Tage bestätigte W. für sich und namens seiner Firma die Erteilung dieser Vollmacht unter der Voraussetzung eines Nettomindesterlöses von 185 000 M. Am 24. d. d. Monats schrieb der Kläger an die Beklagte zu 1 (die Firma), er wolle die Vereinbarung dahin ändern, daß sie berechtigt sein solle, das Gut jederzeit zu einem Nettomindesterlös von 170 000 M abzurechnen, falls sie gleichzeitig erkläre, daß sie den gesamten Besitz zu eigener Rechnung übernehme. Am 9. August 1907 telegraphierte und schrieb die Beklagte zu 1 an den Kläger, daß sie nach der Offerte vom 24. Juli 1907 das Gut für 170 000 M akzeptiere. Durch Brief vom folgenden Tage erklärte sich der Kläger hiermit einverstanden. Bereits am 9. August hatte W. als Bevollmächtigter des Klägers das Gut durch notariellen Vertrag für 225 000 M an von S. verkauft, der diesen Kaufpreis nach erfolgter Auflassung und Eintragung an die Beklagte zu 1 bezahlt hat. Im September 1907 haben die Parteien auf der Grundlage eines Übernahmepreises von 170 000 M abgerechnet.

Der Kläger macht geltend, daß alle zwischen ihm und den Beklagten getroffenen Abreden wegen Wuchers und Formmangels nichtig seien; jedenfalls habe er die Abrechnung vom September durch die Schreiben vom 29. September und 7. Oktober 1909 rechtzeitig wegen Irrtums und arglistiger Täuschung angefochten, so daß die Beklagten zum Erfasse des Wertes des Gutes mit 225 000 M oder doch zur Herauszahlung des vereinnahmten Kaufpreises nach Abzug der vereinbarten Vergütung von 16 % verpflichtet seien. Die Beklagten behaupten, daß zwischen ihnen und dem Kläger ein Kaufvertrag mit einem Preise von 170 000 M zustande gekommen und daß die Anfechtung verspätet, aber auch sonst unbegründet sei.

Die Vorinstanzen haben den Klageanspruch dem Grunde nach für den Fall festgestellt, daß der Kläger die Kenntnis des vor dem 10. August 1907 erfolgten Verkaufs für die vor dem 29. September 1908 liegende Zeit eidlich leugnet. Die Revision der Beklagten ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

... „Selbst wenn man zugunsten der Beklagten unterstellt, daß sie durch ihr Telegramm und das Schreiben vom 9. August 1907 das Angebot vom 24. Juli rechtzeitig angenommen haben, und daß jedenfalls eine Vereinbarung über die Übernahme des Gutes seitens der Beklagten durch den Austausch der Erklärungen vom 9. und 10. August getroffen worden ist, so kann von einer Rechtswirklichkeit aller dieser Vereinbarungen mit Rücksicht auf die Nichtbeobachtung der im § 313 BGB. gegebenen Formvorschrift keine Rede sein. Zwar tritt nach dem zweiten Satze dieser Vorschrift eine Heilung der Nichtigkeit ein, wenn auf den formlosen Veräußerungsvertrag hin als dessen Erfüllung später die Auflassung und sich anschließend die Eintragung des neuen Eigentümers erfolgt, und auch bei einer Mehrheit von Veräußerungsverträgen kann der Mangel der Formlosigkeit durch nachfolgende Auflassung zwischen dem ersten Veräußerer und dem letzten Erwerber geheilt werden, wenn sie im Einverständnisse der an diesen Veräußerungen als Veräußerer und Erwerber beteiligten Personen zur Erfüllung der sämtlichen Veräußerungsgeschäfte erfolgt, die der Eigentumsübertragung von dem eingetragenen auf den einzutragenden Eigentümer zugrunde liegen. Allein im vorliegenden Falle ist nach der vom Berufungsrichter getroffenen Feststellung ein Kaufvertrag zwischen den Beklagten und von S. überhaupt nicht abgeschlossen worden, vielmehr hat dieser das Gut durch den notariellen Vertrag vom 9. August 1907, der auch bei der Auflassung dem Amtsgericht als das ihr zugrunde liegende Veräußerungsgeschäft überreicht wurde, unmittelbar vom Kläger, vertreten durch den Beklagten M., gekauft, und lediglich in Erfüllung dieses zwischen dem Kläger und dem von S. zustande gekommenen Vertrags ist die Auflassung namens des Klägers erteilt worden. Damit scheidet aber jede Möglichkeit der Heilung eines etwa zwischen den Parteien formlos geschlossenen Kaufvertrags aus.“ ...