

69. Erstreckt sich der Formzwang des § 313 BGB. auch auf die zum Entgelt für die Eigentumsübertragung übernommene Verpflichtung, eine Hypothek unter Gewähr für ihre Güte abzutreten? Zur Unterscheidung von Grund- und Erfüllungsgeschäft.

V. Zivilsenat. Ur. v. 26. Juni 1918 i. S. Frau J. u. Gen. (Kl.) w. J. (Bekl.) Rep. V. 50/18.

- I. Landgericht Breslau.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch Vertrag vom 7. April 1908 kaufte der Beklagte von der Klägerin zu 1 die Grundstücke Blatt Nr. 679, 685, 686 L. für 16000 M. Im § 2 der Vertragsurkunde heißt es: „der Kaufpreis von 16000 M. ist durch Verrechnung beglichen worden, was der Verkäufer hierdurch anerkennt“. Mittels einer weiteren Urkunde vom 7. April 1908 trat der Beklagte eine für ihn auf Blatt 16 des Grundbuchs von B. eingetragene Hypothekenforderung in Höhe von 18000 M. an die Klägerin zu 1 mit der Erklärung ab: „ich bekenne, den Gegenwert erhalten zu haben, und übernehme auch für die Güte der abgetretenen Forderung samt Anhang Bürgschaft“. Das belastete Grundstück kam zur Zwangsversteigerung, und die Hypothek fiel bei der Kaufgelderverteilung am 18. Juni 1910 vollständig aus. Wegen eines Teilbetrags ihres Ausfalls nahm die Klägerin den Beklagten auf Grund jener Haftungsübernahme zunächst auf Zahlung von 2000 M. in Anspruch. Sie erstritt im Vorprozeß ein rechtskräftig gewordenes obliegendes Urteil. Einen weiteren Teilbetrag von 2500 M. trat sie am 21. Oktober 1914 an den Kläger B. und einen solchen von 1000 M. am 11. November 1914 an den Kläger K. ab. Jetzt verlangt sie die Zahlung der übrigen 12500 M. nebst Zinsen, während die Mitkläger B. und K. Zahlung der an sie abgetretenen Teilbeträge nebst Zinsen beanspruchen. Der Beklagte beantragte widerklagend, festzustellen, daß der Kaufvertrag vom 7. April 1908 über die Grundstücke Blatt Nr. 679, 685 und 686 L. nichtig sei.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten nach den Klageanträgen und wies die Widerklage ab. Dagegen entsprach das Oberlandesgericht den Anträgen des Beklagten. Die Revision der Kläger wurde zurückgewiesen.

Gründe:

„Das Berufungsgericht gelangt zu seiner, der des Landgerichts entgegengesetzten, Entscheidung auf Grund der Annahme, daß der Kaufvertrag vom 7. April 1908 über die Grundstücke Blatt Nr. 679, 685, 686 L. mangels der im § 313 BGB. vorgeschriebenen Form und damit auch der damit im Zusammenhange stehende „Garantievertrag“ von demselben Tage nichtig sei, daß die bei Gültigkeit dieses Vertrags daraus

folgende Verbindlichkeit mindestens wegen Nichtigkeit des Kaufvertrags ohne rechtlichen Grund eingegangen und der Beklagte deshalb berechtigt sei, die Erfüllung zu verweigern. Er erwägt: die Parteien seien schon beim Abschluß des Kaufvertrags darüber einig gewesen, daß der Kaufpreis nicht bar gezahlt, sondern durch Abtretung der Hypothek von 18000 M auf dem 1. Grundstück unter Garantieübernahme getilgt werden sollte. Diese wesentliche Vertragsbestimmung, ohne die die Parteien den Kauf nicht abgeschlossen haben würden, sei in die Kaufvertragsurkunde nicht aufgenommen, insbesondere auch nicht dadurch beurkundet worden, daß es in ihr heiße, der Kaufpreis sei durch Verrechnung beglichen. Die Gegenleistung des Käufers sei somit aus der Kaufurkunde nicht vollständig ersichtlich, und solches sei auch dann nicht entbehrlich, wenn die Gegenleistung schon erfolgt sei und dies im Vertrag anerkannt werde; übrigens habe jedenfalls die Erfüllung des Versprechens, für die Güte der Hypothek einzustehen, noch ausgedanden. Infolge Nichtigkeit des Kaufes sei auch das Garantieversprechen nichtig. Die Kaufurkunde und die Abtretungsurkunde ständen im engsten zeitlichen Zusammenhange, beide Geschäfte seien von den Parteien als ein untrennbares Ganzes gewollt; deshalb stehe und falle mit dem Kaufe auch das Garantieversprechen, selbst wenn dieses ein Erfüllungsgeschäft und nicht, wie anzunehmen, Bestandteil des Kaufvertrags sei. Wäre aber das Garantieversprechen auch trotz Nichtigkeit des Kaufes gültig, so würde es doch ohne rechtlichen Grund abgegeben sein.

Eine nachträgliche Heilung des Formmangels gemäß Satz 2 des § 313 BGB. kommt angesichts der unstrittigen Tatsache, daß die Klägerin dem Beklagten die bezeichneten drei 1. Grundstücke zwar aufgelassen hat, daß aber die Eintragung des Beklagten als Eigentümer mangels Zahlung des erforderlichen Kostenvorschusses unterblieben ist, nicht in Frage; und ohne Grund erhebt die Revision den Vorwurf, das Berufungsgericht würdige nicht die Gesamtheit der von den Parteien vorgenommenen Übertragungen. . . . (Dies wird ausgeführt; dann wird fortgefahren:)

„Ungerechtfertigt ist auch der weitere Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht „überspanne“ bei Feststellung der Nichtigkeit des die drei 1. Grundstücke der Klägerin betreffenden Kaufvertrags den Formzwang des § 313 BGB. In ständiger Rechtsprechung hat das Reichsgericht daran festgehalten, daß sich der Formzwang des § 313 nicht nur auf den die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke betreffenden Bestandteil des Vertrags, sondern auf alle Vereinbarungen erstreckt, aus denen sich nach dem Willen der Vertragsschließenden der schuldrechtliche Veräußerungsvertrag zusammensetzen soll (vgl. RGZ. Bd. 51 S. 181, Bd. 52 S. 4, Bd. 64 S. 40, Bd. 76 S. 34), insbesondere auf diejenigen, die die Gegenleistungen des

Erwerbers betreffen (vgl. RRG. Bd. 72 S. 2). Nicht dem Formzwange des § 313 unterworfen sind dagegen die sog. Erfüllungsgechäfte, d. h. die Rechtsgechäfte, durch welche die durch einen solchen Veräußerungsvertrag begründeten Verpflichtungen erfüllt werden. Diese sich somit der in Rede stehende Kaufvertrag dahin verstehen, daß durch ihn eine Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises begründet werden sollte, so würde der Umstand, daß diese Verpflichtung dadurch erfüllt worden ist, daß der Beklagte mittels der Abtretungsurkunde vom gleichen Tage der Klägerin die Hypothek von 18000 M unter Gewähr für ihre Güte abtrat und die Klägerin diese Abtretung an Erfüllungsort annahm (§ 364 Abs. 1 BGB.), keine Bedenken gegen die Formgültigkeit des Kaufvertrags begründen. So läßt sich aber der Kaufvertrag nicht auffassen. Die Bestimmung in seinem § 2 „der Kaufpreis von 16000 M ist durch Verrechnung beglichen worden“ schließt die Annahme, daß durch ihn eine Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises von 16000 M begründet werden sollte, schlechthin aus und weist gleichzeitig auf die Abtretung der Hypothek unter Übernahme der Gewähr für ihre Güte als die eigentliche Gegenleistung oder das eigentliche Entgelt für die Übereignung der drei I. er Grundstücke hin. Das Berufungsgericht stellt den Parteierklärungen entsprechend fest, die Parteien seien bei Abschließung des Kaufvertrags darüber einig gewesen, daß der Kaufpreis nicht bar gezahlt, sondern durch Abtretung der Hypothek unter Garantieübernahme für ihre Güte getilgt werden sollte. Dies kann nach dem Gesagten aber nur heißen, sie seien beim Kaufabschlusse schon darüber einig gewesen, daß die Gegenleistung des Käufers für die Übereignung der Grundstücke nicht ein Kaufgeld von 16000 M, sondern die eben bezeichnete Hypothekabtretung unter Gewährübernahme sein sollte. Die schuldrechtliche Verpflichtung des Beklagten zu dieser Abtretung unter Gewähr war danach Bestandteil des von den Vertragsschließenden in Wahrheit gewollten und vereinbarten schuldrechtlichen Veräußerungsvertrags; sie bedurfte der Aufnahme in die dem Formerfordernis des § 313 entsprechende Vertragsurkunde, und der hiernach unvollständig beurkundete Kaufvertrag ist nach § 125 BGB. nichtig. Auf dem hier entwickelten Standpunkte steht das vom Berufungsgericht in Bezug genomme Urteil des Senats V. 520/07 (Warneyer 1908 Nr. 133). Zu Unrecht meint die Revision, die Wiergabe der Vereinbarungen in der Kaufvertragsurkunde sei richtig und genügend. Es ist dargelegt, daß die Angabe eines „vereinbarten Kaufpreises von 16000 M“ der wirklichen Vereinbarung über das Entgelt für die Übereignung der Grundstücke nicht entspricht und daß die Vertragsurkunde über diese Vereinbarung nichts ergibt. Dem widersprechen auch die Worte in § 2 nicht, daß der Kaufpreis von 16000 M „durch Verrechnung“ getilgt sei, eine Wendung, die nicht

nur durchaus unbestimmt ist, sondern auch von der unrichtigen Unterstellung ausgeht, als habe eine Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung des bezeichneten Kaufpreises bestanden.

Die Nichtigkeit des Grundgeschäfts berührt an sich nicht die Wirksamkeit des Erfüllungsgeschäfts (vgl. RGZ. Bd. 63 S. 184, Bd. 75 S. 74; Warnerer 1911 Nr. 167). Als Erfüllungsgeschäft stellt sich hier jedoch nur die Abtretung der Hypothek selbst und nicht auch die damit verbundene Gewährübernahme dar. Diese ist vielmehr Bestandteil des die Übernahme der Verpflichtung zur Abtretung der Hypothek umfassenden Grundgeschäfts, indem sie die ihr entsprechende Gewährleistungspflicht an die Stelle der für dieses nach gesetzlicher Vorschrift (§§ 437, 438, 445 BGB.) bestehenden Gewährleistungspflicht setzt. Als Bestandteil des Grundgeschäfts ist sie mit diesem nichtig. Eine abweichende Auffassung würde übrigens, wie das Berufungsgericht mit Recht bemerkt, zu keinem andern Ergebnis führen. Die im Berufungsurteil auf die Widerklage getroffene Feststellung bezieht sich nur auf den Kaufvertrag. Bei dessen Nichtigkeit aber entfällt mindestens der rechtliche Grund für die Gewährübernahme, und daß die Erfüllung einer ohne rechtlichen Grund eingegangenen Verbindlichkeit verweigert werden kann, ergibt sich in der Tat aus dem vom Berufungsgerichte dafür herangezogenen § 821 BGB.⁴