

64. 1. Wann bedarf auch der mit einem Grundstückskaufe zugleich abgeschlossene Nebenvertrag der Form des § 313 BGB? Hat solchenfalls die Formlosigkeit des Nebenvertrags auch die Nichtigkeit des Kaufvertrags zur Folge?

2. Kann auf Grund des über ein Grundstück für längere Zeit als ein Jahr nur mündlich abgeschlossenen Mietvertrags der Abschluß eines schriftlichen Vertrags gefordert werden?

BGB. §§ 313, 566.

V. Zivilsenat. Ur. v. 29. November 1919 i. S. d. (Kl.) w. K. (Bekl.).
V 260/19.

I. Landgericht Stuttgart.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 29. April 1918 verkauften der Kläger und seine Ehefrau ihr zu F. belegenes Grundstück an den Beklagten; zugleich mieteten sie ihre bisherige Wohnung in dem Grundstück für die Dauer des Krieges. Die Übergabe und die Auflassung des Grundstücks sind nicht erfolgt. Der Kläger macht jetzt die Nichtigkeit des Grundstücksveräußerungsvertrags geltend, weil der Mietvertrag, ohne den auch der Kaufvertrag nicht abgeschlossen worden wäre, nicht ebenfalls förmlich beurkundet worden sei. Das Landgericht wies die Feststellungsfrage ab; die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg. Seiner Revision ist stattgegeben worden.

Aus den Gründen:

„... Das Berufungsgericht erwägt zwar zutreffend, daß der gesamte Vertrag vom 29. April 1918 nichtig wäre, wenn der zwischen den Parteien nur mündlich abgeschlossene Mietvertrag ein Bestandteil des Grundstücksveräußerungsvertrags hätte werden sollen. Es stellt

auch als unstreitig fest, daß zwischen den Parteien neben dem Kaufvertrag ein Mietvertrag des Inhalts abgeschlossen worden ist, daß der Kläger für eine Jahresmiete von 480 M während der Kriegsbauer in seiner bisherigen Wohnung im verkauften Hause wohnen bleiben dürfe. Es führt aber weiter aus, daß es im Belieben der Parteien gestanden habe, ob sie diesen Mietvertrag zu einem Bestandteile des notariellen Vertrags hätten machen wollen oder nicht; entscheidend sei, daß die Parteien den entsprechenden Willen nicht gehabt hätten. Es gehe das mit Sicherheit aus der Aussage der Ehefrau des Klägers hervor, wonach sie und ihr Ehemann „angesichts der bestimmten Erklärung des mitbeklagten Ehemanns, die einschlägige Vereinbarung bedürfe der Aufnahme in den Vertrag nicht, weil er an seinem mündlich gegebenen Worte festhalte“, deren Aufnahme in den Vertrag selbst für unnötig gehalten hätten, so daß diese Unterlassung auf den Willen der Beteiligten zurückgeführt werden müsse. Es könne wohl sein, daß der Kläger den Kaufvertrag nicht ohne den Mietvertrag abgeschlossen haben würde, aber der Mietvertrag sei mündlich in gültiger und rechtswirksamer Weise abgeschlossen worden, und davon seien auch die Parteien ausgegangen.

Diese Ausführungen geben allerdings dem Verdachte Raum, daß das Berufungsgericht bei Beantwortung der Frage, ob auch der Mietvertrag der förmlichen Beurkundung gemäß § 313 BGB. bedurfte, von rechtsirrtümlichen Auffassungen ausgegangen ist. Feststehender Grundsatz ist es, daß die gesamten Abreden eines Grundstücksveräußerungsvertrags formbedürftig sind, und zwar nicht nur die nach der Natur eines solchen Vertrags schon an sich wesentlichen Abreden (*essentialia negotii*), sondern auch diejenigen Abreden (*accidentalia negotii*), welche die Parteien für den Vertragsabschluß nur als wesentlich erachtet haben (vgl. Komm. v. RGR. Anm. 2 Abs. 2 zu § 313 BGB. und RGZ. Bd. 52 S. 4, Bd. 80 S. 402, Bd. 91 S. 237). Handelt es sich um einen Kaufvertrag, dann wird der Regelfall der sein, daß die Abreden sich sämtlich auf das Kaufgeschäft unmittelbar beziehen, indem sie in näherer oder auch entfernterer Weise die Leistungen aus dem Kaufe betreffen. Es können aber die Parteien mit dem Kaufe auch ein anderes Geschäft verbinden, das an und für sich mit dem Kaufe selbst oder mit den beiderseitigen Leistungen aus dem Kaufe nichts zu tun hat, das jedoch zu dem Kaufabschlusse nach dem Willen der Parteien in eine solche innere Verbindung gesetzt wird, daß beide Geschäfte zusammen eine vertragliche Einheit darstellen, und demnach erst beide Geschäfte vereint den gewollten gesamten Grundstücksveräußerungsvertrag ausmachen. Es handelt sich dann um ein sogenanntes zusammengesetztes Rechtsgeschäft, nämlich die gewillkürte Verbindung einer Mehrheit von, möglicherweise wesensungleichen, Rechtsgeschäften zu einer

Einheit (vgl. RGZ. Bd. 78 S. 43, Bd. 79 S. 456). Liegt nun ein solcher Fall vor, dann muß auch die Regel des § 313 BGB. schlechthin in Ansehung der gesamten Abreden Platz greifen und zwar mit der Folge, daß, wenn auch nur das mit dem Kaufe verbundene Rechtsgechäft der Form des § 313 ermangelt, die gesamten Vereinbarungen nichtig sind. Ob es sich gegebenenfalls um ein zusammengefügtes Rechtsgechäft der bezeichneten Art handelt, wird danach sich bestimmen, ob die Parteien das eine Gechäft auch ohne das andere vorgenommen, insbesondere auch den Kauf ohne das andere Rechtsgechäft abgeschlossen haben würden, so daß solche Fälle ausgeschlossen sind, wo das eine Gechäft etwa nur aus Anlaß oder auf Grund des anderen Gechäfts vorgenommen worden ist, oder wo der zeitliche Zusammenfall beider Gechäfte nur ein gelegentlicher ist, mithin das Erfordernis der gegenseitigen Abhängigkeit fehlt. Haben die Parteien etwa einen vereinbarten Kauf bereits als gegebene Tatsache angesehen und, der hierdurch bewirkten veränderten Rechtslage Rechnung tragend, auf Grund dessen das andere Rechtsgechäft abgeschlossen, dann insbesondere wird von der Anwendbarkeit des § 313 (oder des § 139) BGB. keine Rede sein können. — Den obigen Erwägungen entsprechend ist nun auch die Frage zu beantworten, wie weit es die Parteien in der Hand haben, gegenüber den Anforderungen des § 313 die Grenzen für die förmliche Beurkundung ihrer Abreden selbst zu bestimmen. Selbstverständlich ist es, daß jedes Willkürrecht insoweit ausgeschlossen ist, als das Form-erfordernis besteht (vgl. RGZ. Bd. 61 S. 267; Warneyer 1915 Nr. 45 und das dort genannte Urteil vom 5. April 1913 V 512/12); ebenso gewiß ist aber auch, daß bei einem gleichzeitigen Abschlusse mehrerer Gechäfte, bei denen die innere Beziehung der gegenseitigen Abhängigkeit im dargestellten Sinne fehlt, die Parteien weder durch § 313 noch durch § 139 genötigt sind, neben dem das Grundstück betreffenden Kaufgechäfte zur Vermeidung der Nichtigkeit dieses Vertrags auch das andere Gechäft förmlich beurkunden zu lassen.

Geht man von dieser Anschauung auch in dem hier gegebenen Falle aus, dann ergibt sich folgendes: Hätten die Parteien den Mietvertrag nur aus Anlaß des notariell beurkundeten Kaufvertrags abgeschlossen, dessen gedenkend, daß der Kläger und seine Ehefrau infolge dieses Vertrags zur mietsfreien Übergabe des von ihnen bisher bewohnten Grundstücks verpflichtet waren, und sonach der Abschluß eines Mietvertrags erforderlich war, wenn der Kläger und seine Ehefrau zum weiteren Besitz und Gebrauch ihrer bisherigen Wohnung berechtigt bleiben sollten, dann bestand keine Nötigung, auch den Mietvertrag gemäß § 313 förmlich zu beurkunden; dann hing es vielmehr lediglich vom Belieben der Vertragsparteien ab, in welcher Form sie den Mietvertrag, unbeschadet der Rechtsbeständigkeit des Kaufvertrags, abschließen

wollten. Sollte dagegen nach Absicht der Vertragsparteien die innere Beziehung zwischen den beiden Geschäften eine derartige sein, daß der Abschluß des einen Geschäfts, nämlich des Kaufes, vom Abschlusse des anderen Geschäfts, des Mietvertrags, mit abhängig sein sollte, so daß auch hier erst beide Geschäfte zusammen das einheitlich zu denkende, gewollte Rechtsgeschäft, ein zusammengesetztes Rechtsgeschäft zuvor dargelegter Art ergeben hätten, dann lag es nicht im Belieben der Vertragsschließenden, das Formbedürfnis hinsichtlich des Mietvertrags dadurch zu beseitigen, daß sie sich darüber einigten, dieser Vertrag solle trotz formlosen Abschlusses Rechtsgültigkeit haben, und dann waren sie auch keineswegs in der Lage, die Rechtsbeständigkeit des Kaufvertrags auf solchen Wege zu wahren (vgl. Warnerer 1913 Nr. 219).

Aus den Ausführungen des Berufungsurteils geht nun nicht, jedenfalls nicht mit genügender Klarheit hervor, daß sich das Gericht dieser hier anzuwendenden rechtlichen Gesichtspunkte bewußt gewesen wäre. Das Urteil spricht schlechtthin aus, daß es im Belieben der Parteien gestanden habe, ob sie den Mietvertrag zu einem Bestandteil des notariellen Vertrags hätten machen wollen, und hält es für entscheidend, daß sie einen solchen Willen nicht gehabt hätten. Aber es fehlt jede Aufklärung darüber, weshalb das Berufungsgericht hier das angenommene Belieben der Parteien als gegeben angesehen hat. Namentlich fehlt jeder klare Anschluß darüber, was es besagen soll, daß es vom Willen der Parteien abhing, ob sie den Mietvertrag zu einem „Bestandteile des notariellen Kaufvertrags machen wollten“. Sollte nach dem Willen der Parteien zwischen dem Abschlusse der beiden Verträge eine bedingende innere Beziehung bestehen und insbesondere der Abschluß des Kaufvertrags von dem Abschlusse auch des Mietvertrags abhängig gewesen sein, dann war der letztere Vertrag ohne weiteres und notwendig ein Bestandteil des gesamten einheitlich zu denkenden Grundstücksveräußerungsvertrags, und dann konnte hieran das Belieben der Parteien nichts ändern. Das freilich hing vom Belieben der Parteien ab, ob sie den Kauf in völliger Unabhängigkeit vom Mietvertrag abschließen wollten, so daß auch dieses Rechtsgeschäft etwa nur aus Anlaß des Grundstücksverkaufs und nur, wie zuvor in Betracht gezogen worden, infolge des Grundstücksverkaufs abgeschlossen worden wäre. Aber daß das so war, darüber mangelt es im Urteil an jeder Aufklärung und jeder Feststellung. Daher ist auch der Verdacht begründet, daß das Berufungsgericht sich dessen nicht genügend bewußt gewesen ist, unter welchen Voraussetzungen allein es von dem Willen der Vertragsschließenden abhing, den Mietvertrag nicht „zu einem Bestandteile des notariellen Kaufvertrags zu machen“. (Es folgt hier die Beurteilung der Beweiswürdigung.) . . . „Sollte das Berufungsgericht hiernach, wie der Fall zu sein scheint, angenommen haben, daß

es für die Frage, ob es zur Rechtsgültigkeit des notariell beurkundeten Kaufvertrags der förmlichen Beurkundung auch des Mietvertrags bedurft habe, von Bedeutung auch sei, ob der Mietvertrag seinerseits trotz mangelnder Form rechtsgültig zur Entstehung gelangt ist, so wäre erkannt, daß hierfür einzig und allein entscheidend sein kann, ob nach dem Standpunkte der Parteien der Mietvertrag als Bestandteil des gesamten Grundstücksveräußerungsvertrags angesehen werden muß, oder ob das Gegenteil der Fall ist. Die Auffassung, von der das Berufungsgericht anscheinend ausgegangen ist, würde schließlich dazu führen, daß, wenn das mit einem Vertrage bezeichneter Art verbundene Nebengeschäft einer Form überhaupt nicht bedarf, seine förmliche Beurkundung gemäß § 313 selbst dann niemals erforderlich wäre, wenn das Nebengeschäft wirklich mit zum Inhalte des Gesamtvertrags gehörte. Im übrigen irrt aber das Berufungsgericht auch darin, daß der Kläger und seine Ehefrau schon durch den mündlichen Mietvertrag hinsichtlich des Mietrechts genügend gesichert gewesen wären. Der für die Dauer des Krieges, also für länger als ein Jahr, abgeschlossene mündliche Mietvertrag mußte gemäß § 566 BGB. als für unbestimmte Zeit geschlossen gelten. Nach §§ 564, 565 wären also der Kläger und seine Frau lediglich für ein Jahr gesichert gewesen. Die Meinung, daß die Genannten trotzdem deswegen gesichert gewesen wären, weil sie berechtigt sein würden, für die weitere Zeit den Abschluß eines schriftlichen Vertrags zu verlangen, ist mit § 566 unvereinbar. Die Annahme des Berufungsgerichts wäre nur dann zutreffend, wenn die Parteien den späteren Abschluß eines schriftlichen Vertrags vereinbart hätten, so daß es sich um einen darauf gerichteten Vorvertrag gehandelt hätte (RGZ. Bd. 86 S. 30). Aber davon ist hier nach dem gegebenen Sachverhalte keine Rede; nach diesem ist der Mietvertrag selbst und nur dieser vereinbart worden.“ . . .