

Gesetz: BGB §§ 313, 779

Rechtssatz: Eine von den Vertragsparteien (vor Erfüllung der Veräussererpflichten) getroffene Vereinbarung, durch die der in einem notariell oder gerichtlich beurkundeten Grundstücksveräusserungsvertrag ausbedungene Kaufpreis wesentlich herabgesetzt wird, bedarf zu seiner Wirksamkeit ebenfalls der notariellen oder gerichtlichen Beurkundung, und zwar auch dann, wenn diese Vereinbarung ein Vergleich ist.

Aktenzeichen: V ZR 81/53

Urteil des BGH vom 8. Oktober 1954 OLG Oldenburg

Verkündet am 8. Oktober 1954
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kreisobersekretärs a.D. Heinrich H [REDACTED]
in W [REDACTED], G [REDACTED]strasse [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Margarete T [REDACTED] gen. Theda St [REDACTED]
geb. St [REDACTED], in W [REDACTED], G [REDACTED]strasse,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. September 1954 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Dr.v.Normann, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und
Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Olden-
burg vom 2. Juni 1953 aufgehoben. Die Sache wird
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an
das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die
Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz
übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Am 12. September 1925 hat der Landwirt Fritz St., dessen Alleinerbin die Beklagte ist, durch notariell beurkundeten Vertrag ein damals noch nichtvermessenes Grundstück zum Preise von 2,75 RM je qm an den Kläger verkauft, das jetzt überwiegend als Parzelle 2 Nr 86 in Größe von 9 ar 96 qm, im Grundbuch W. Bd 45 Blatt 2634 eingetragen und insoweit Gartenland geblieben ist, während es im übrigen in Größe von 2 a 79 qm Stück eines Weges geworden ist. In dem Vertrag wurde u.a. die Zahlung des vom 1. Januar 1926 an zu verzinsenden Kaufpreises auf unbestimmte Zeit gestundet; der Kaufpreis war für beide Vertragsteile mit halbjähriger Frist kündbar und sollte vom Kläger hypothekarisch sichergestellt werden. - Das Grundstück wurde dem Kläger alsbald übergeben. Die Auflassung der Parzelle 2 Nr 86 ist unterblieben. Den 2 a 79 qm großen Grundstücksteil, den zwecks Anlegung des Weges liegen zu lassen sich der Kläger in dem Vertrag verpflichtet hatte, hat die Beklagte im Jahre 1944 der Stadt W. aufgelassen; die Stadt ist darauf als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden.

1948 kam es mit Rücksicht auf die inzwischen erfolgte Währungsumstellung zu Verhandlungen zwischen den Parteien über eine anderweitige Bemessung des Kaufpreises. Davon ausgehend, daß dieser ursprünglich für das insgesamt 12 a 75 qm große Grundstück rund 3500 RM betragen hatte, bot der Kläger zunächst den Betrag von 340 DM an, während die Beklagte anfangs die Umstellung des ursprünglich geschuldeten Betrages im Verhältnis 1:1 verlangte. Am 10. Dezember 1948 einigten sich die Parteien mündlich dahin, daß der Kläger 1 500 DM von Februar 1949 an in monatlichen Raten von 100 DM zahlen sollte. Ob der Betrag von 340 DM darin eingeschlossen ist oder nicht, ist



streitig. Ferner ist u a. streitig, ob der Kläger den nunmehr vereinbarten Kaufpreis verzinsen sollte.- Der Kläger hat bis zum 10. Juli 1952 meist in kleineren Teilbeträgen und sehr unregelmässig mindestens 1 515 DM, nach seiner Darstellung 40 DM mehr, bezahlt.

Die Beklagte hat nach der letzten Zahlung des Klägers im Jahre 1952 den Rücktritt vom Vertrage erklärt. Der Kläger, der diesen Rücktritt für unberechtigt hält, verfolgt mit der Klage die Verurteilung der Beklagten zur Auflassung des Grundstücks Parzelle 2 Nr 86 (im folgenden kurz als das Grundstück bezeichnet).

Das Landgericht hat entsprechend dem Antrag der Beklagten die Klage abgewiesen mit der Begründung, daß die Beklagte wegen der unterbliebenen Verzinsung des im Jahre 1948 als Kaufpreis vereinbarten Betrages zum Rücktritt berechtigt gewesen sei und diesen Rücktritt gemäss § 326 BGB wirksam erklärt habe. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen, weil es die Vereinbarung vom 10. Dezember 1948 mangels notarieller oder gerichtlicher Beurkundung und gemäss § 139 BGB auch den Vertrag vom 12. September 1925 für nichtig hält.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass die am 10. Dezember 1948 von den Parteien getroffene Vereinbarung mangels der durch § 313 BGB vorgeschriebenen Form gemäss § 125 BGB nichtig ist.

Läßt man zunächst das Wegestück ausser Betracht, so betrug nach dem Vertrage vom 12. September 1925 der Kaufpreis für das Grundstück 2 739 RM. Am 21. Juni 1948 war die von der Beklagten nach jenem Vertrage geschuldete Leistung - Auflassung des Grundstücks an den Kläger und Bewilligung seiner Eintragung als Eigentümer - noch nicht bewirkt. Die bezeichnete Reichsmarkverbindlichkeit des Klägers ist daher, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt und auch die Revision nicht in Zweifel zieht, gemäß § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG auf 2 739 DM umgestellt worden. Wenn die Parteien sich am 10. Dezember 1948 darauf geeinigt haben, daß der Kläger 1 500 DM (oder 1840 DM) als Kaufpreis bezahlen sollte, so liegt darin also eine sehr beträchtliche Herabsetzung des Kaufpreises.

Ob schlechthin jede Abänderung eines gemäss § 313 BGB formbedürftigen Vertrages zu ihrer Wirksamkeit der gleichen Form bedarf, braucht hier nicht erörtert zu werden. Da es der Hauptzweck der genannten Bestimmung ist, den Eigentümer eines Grundstücks vor übereilten und unüberlegten Veräußerungen zu bewahren, so liegt auf der Hand, dass jedenfalls eine wesentliche Herabsetzung des geschuldeten Kaufpreises eine nachträgliche Erschwerung der Übereignungspflicht bedeutet, die schutz- und damit formbedürftig ist.

Diese Auffassung steht insbesondere nicht im Widerspruch mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts, die eine nachträgliche Abmachung dann nicht als Änderung des ursprünglichen Veräußerungsvertrages und dementsprechend als formfrei angesehen hat, wenn sie lediglich zum Ausgleich der in der Zwischenzeit eingetretenen Geldentwertung eine Erhöhung des Kaufpreises zum Gegenstand hatte. In solchen Fällen mag in der Tat die nachträgliche Abmachung nur als die Abwicklung des Geschäfts betreffend gewertet werden können, ohne dass die im

Veräusserungsvertrag vereinbarte Grundlage des Geschäfts davon maßgeblich berührt wäre. Anders ist die Rechtslage wenn - wie im vorliegenden Falle - sich zur Zeit der nachträglichen Abmachung aus dem Gesetz ergab, wie die ursprünglich vereinbarte Kaufpreisforderung in der neuen Währung bemessen war. Wenn die Beklagte, die zunächst diesen neuen Betrag vom Kläger gefordert hatte, sich schliesslich mit ihm auf einen erheblich geringeren Betrag als Kaufpreis geeinigt hat, so liegt darin nicht etwa nur die Abwicklung, sondern die Abänderung des durch das Umstellungsgesetz modifizierten Vertrages, die - wie schon ausgeführt - schon deshalb formbedürftig ist, weil sie ausschliesslich zu Lasten der Beklagten ging. Mangels der gesetzlich erforderlichen Form ist daher die Vereinbarung vom 10. Dezember 1948 nichtig.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob sie etwa als Vergleich (§ 779 BGB) aufzufassen ist. Davon ausgehend, daß der Vergleich an sich ein formfreier Vertrag ist, hatte das Reichsgericht freilich zunächst den Standpunkt vertreten, dass Vergleiche auch bezüglich der durch einen Grundstücksveräusserungsvertrag begründeten Rechtsverhältnisse der Form des § 313 BGB nicht bedürfen (vgl mit weiteren Nachweisen RG vom 2.4.1910, Warneyer Jahrbuch Ergänzungsband 1910 Nr 200). Später aber hat es einschränkend ausgesprochen, dass die Form doch dann geboten sei, wenn der Veräusserer in dem Vergleich die Verpflichtung zur Grundstücksübereignung nochmals übernehme. Folgerichtig hat es dem schließlich den Fall gleichgestellt, daß in dem Vergleich die Verpflichtung zur Übereignung "irgendwie wesentlich verschärft" wird (RGZ 109, 22 [26/27] mit weiteren Nachweisen). - Diese Auffassung macht sich der Senat zu eigen; denn es ist keine innere Rechtfertigung dafür ersichtlich, die Beurteilung der Formbedürftigkeit davon abhängig zu machen, ob eine gegenüber dem ursprünglichen Vertrag verschärfte Ver-

pflichtung des Veräusserers auf einem Vergleich oder auf einer Vereinbarung anderer Art beruht.

Der Hinweis der Revision, es sei anerkanntem Rechts, daß der nachträgliche vollständige Erlaß des Kaufpreises der in § 313 vorgeschriebenen Form nicht bedürfe, es müsse deshalb erst recht das gleiche von der ja weniger weitreichenden bloßen Herabsetzung des Kaufpreises gelten, geht deshalb fehl, weil eine einheitliche Rechtsprechung jenes Inhalts nicht besteht. Zwar hat das Reichsgericht gelegentlich (z.B. WarnRspr 1927 Nr 89) eine derartige Auffassung vertreten, andererseits aber auch mehrfach (u.a. WarnRspr 1908 Nr 449) das Gegenteil ausgesprochen; zudem steht mit dieser letzteren strengerer Auffassung das neuere Schrifttum im wesentlichen in Einklang (vgl u.a. Palandt 12. Aufl Anm 10 zu § 313, Erman Anm 10 b, aa zu § 313; a.M. - übrigens ohne nähere Begründung - RGRK 10. Aufl § 313 Anm 2 Abs 4). Der Senat hat keine Bedenken, sich dieser Auffassung anzuschliessen. Eine nachgiebigere Handhabung würde - wie der vorliegende Fall deutlich zeigt - dem Zweck des § 313 BGB nicht gerecht.

Wenn indessen das Berufungsgericht meint, dass die Nichtigkeit der Vereinbarung vom 10. Dezember 1948 gemäss § 139 BGB auch die Nichtigkeit des Vertrages vom 12. September 1925 zur Folge habe, so kann dem nicht gefolgt werden. Haben vielmehr die Parteien den mit jener Vereinbarung von ihnen verfolgten Zweck (nämlich eine Abänderung dieses Vertrages) nicht zu erreichen vermocht, so wird davon die Wirksamkeit des ursprünglichen Vertrages gerade nicht berührt. Insbesondere ist aus dem Vorbringen der Parteien nichts dafür zu entnehmen, daß sie im Jahre 1948 etwa darüber einig geworden seien, daß der im Jahre 1925 ausbedungene Kaufpreis selbst dann nicht mehr gelten sollte, wenn die Beklagte den nunmehr abgesprochenen

Preis aus irgendeinem Grunde nicht sollte beanspruchen dürfen (zu vgl BGH V ZR 62/52, 19.6.53). Dem Umstand, daß der Kläger seinerseits sich nicht mehr an den ursprünglichen Preis gebunden erachtet, kommt im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts in diesem Zusammenhang keine Bedeutung zu.

Für die Folgen, die sich aus dieser Rechtslage ergeben, muß nun aber noch in Betracht gezogen werden, daß die Beklagte den Vertrag vom 10. Dezember 1948 im Ergebnis insoweit erfüllt hat, als er das Wegestück betrifft. Denn es macht keinen Unterschied, daß die Beklagte es, da es dem Kläger noch nicht gehörte, im Hinblick auf die von ihm übernommene Verpflichtung statt seiner und offenbar mit seiner Zustimmung unmittelbar der Stadt Wittmund übereignet hat. Dabei ist von entscheidender Bedeutung, daß dies bereits im Jahre 1944, also vor der Währungsumstellung geschehen ist. Das hat nämlich zur Folge, daß der vom Kläger etwa noch für das Wegestück geschuldete Teil des Kaufpreises nicht nach der in § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG getroffenen Ausnahmeregelung im Verhältnis 1:1, sondern nach dem Grundsatz des § 16 aaO im Verhältnis 10:1 umgestellt ist.

Aus diesem Gesichtspunkt bedarf der Sachverhalt noch weiterer Aufklärung, ferner aber auch in der Richtung, ob die Beklagte nach dem bisher im einzelnen ungeklärten Verhalten der Parteien unter Berücksichtigung der im Vertrag vom 10. Dezember 1948 u.a. über die Stundung des Kaufpreises und über dessen Verzinsung getroffenen Bestimmungen berechtigt war, im Juli 1952 von diesem Verträge zurückzutreten.

Deshalb war, wie geschehen, zu erkennen.

Dr. Tasche

Bundesrichter
Dr.v.Normann ist durch
Krankheit verhindert zu
unterschreiben

Dr. Oechßler

Dr. Tasche

Dr. Großmann

Dr. Spieler