

§ 925 BGB.

Eine mündlich getroffene Vereinbarung, wonach sich der Käufer eines Grundstücks den Rücktritt vom Verträge vorbehält, falls er in dem von ihm gekauften Hause keine Wohnung zugewiesen erhält, verstößt gegen § 925 Abs. 2 BGB und ist demnach nichtig.

KrG Potsdam-Land, T.Jrt. vom 21. Dezember 1953 — 4 C 69/53.

Unstreitig ist, daß die Parteien am 15. November 1951 vor dem Notar R. einen Kauf- und Überlassungsvertrag über das Grundstück in W., K.-Weg 1—3, geschlossen haben, durch den sich der Beklagte¹ verpflichtete, dem Kläger das Eigentum an diesem Grundstück zu übertragen, und in dem auch der Beklagte die Auflassung erklärte.

Weiter ist unstreitig, daß zwischen den Parteien eine mündliche Vereinbarung getroffen worden ist, die dem Kläger ein Rücktrittsrecht für den Fall einräumte, daß er keine Wohnung in dem gekauften Hausgrundstück zugewiesen bekommen sollte.

Der Kläger trägt vor, hierüber sei auch beim Notar gesprochen worden. Der Notar habe jedoch eine Beurkundung dieses Passus abgelehnt, da er diese Abrede im Hinblick auf § 925 BGB für eine unzulässige Bedingung gehalten habe. Darauf sei diese Abrede nicht mit in den notariellen Vertrag aufgenommen worden, sondern es sei bei einer mündlichen Abrede geblieben. Der Kläger habe auf den weitaus höheren Kaufpreis bereits 5000 DM angezahlt. Außerdem habe er für Wasserrechnungen und Schornsteinfegerrechnungen zusammen 21,71 DM für den Beklagten ausgelegt; denn im Grundbuch sei er noch nicht als Eigentümer eingetragen. Er habe auch auf diese Eintragung keinen großen Wert mehr gelegt, da er trotz eifrigster Bemühungen mit der Zeit hätte einsehen müssen, daß er keine Einweisung in das von ihm gekaufte Haus bekommen würde. Nachdem ihm dies vom Wohnungsamt auch endgültig bestätigt worden sei, habe er dem Beklagten gegenüber den Rücktritt erklärt. Dieser habe sich jedoch geweigert, sich an die mündliche Abmachung zu halten und ihm die Anzahlung nebst Auslagen zurückzuerstatten.

Der Kläger beantragt daher, den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 5021,71 DM nebst 4% Zinsen seit dem 6. Februar 1953 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen. Er trägt vor, der Kläger könne ohne weiteres im Grundbuch als Eigentümer eingetragen werden. Der Beklagte habe ihm nie Hindernisse in den Weg gelegt. Der Beklagte halte sich nach wie vor an den Kaufvertrag gebunden. Der Kläger habe sich auch immer als Eigentümer geriert.

Es wurde Beweis erhoben. Die Parteien legten den notariellen Vertrag dem Gericht vor. Dieser Vertrag wurde zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht.

Der Zeuge S. bekundete, Bedingung des Vertrages sei die Einweisung des Klägers in das Haus gewesen. Der Kläger habe sich ausreichend um die Angelegenheit gekümmert. Ihn treffe kein Verschulden daran, daß er die Wohnung in dem Haus nicht bekommen habe.

Aus den Gründen:

Die auf die §§ 158, 159, 346, 812 BGB gestützte Klage ist nicht begründet.

Bei der Auslegung der zwischen den Parteien getroffenen mündlichen Vereinbarung gemäß § 133 BGB kam das Gericht zu der Überzeugung, daß die Parteien keinen Rücktritt, sondern eine auflösende Bedingung vereinbart haben. Denn der Rücktritt ist nur beim Verpflichtungsvertrag möglich, nicht dagegen beim dinglichen Vertrag. Es wäre aber unsinnig gewesen, zu gleicher Zeit auf der einen Seite einen Rücktritt hinsichtlich des Verpflichtungsvertrages zu vereinbaren und zum anderen gleichzeitig den dinglichen Vertrag abzuschließen, der vom Rücktritt nicht berührt wird. Wenn der Gesetzgeber durch diese Regelung verhindern will, daß ein Rücktritt auch dann noch möglich ist, wenn der dingliche Vertrag bereits abgeschlossen ist, um so die Rechtssicherheit zu stärken, so wäre es unsinnig, den dinglichen Vertrag abzuschließen und so die Wirkung eines Rücktrittsrechts gleich wieder zunichte zu machen. Wenn man also den wirklichen Willen der Parteien erforscht, so können die Parteien nur eine auflösende Bedingung im Sinne des § 158 Abs. 2 BGB vereinbart haben. Danach sollte der frühere Rechtszustand wieder eintreten, wenn der Kläger keine Wohnung in dem von ihm gekauften Hause bekommt. Grundsätzlich ist es zulässig, auch einen dinglichen Vertrag von einer auflösenden Bedingung abhängig zu machen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz stellt jedoch § 925 BGB dar. Danach ist eine Auflassung, die unter einer Bedingung erfolgt, unwirksam. Der Grund hierfür ist, daß über das Eigentum an Grund und Boden größtmögliche Klarheit herrschen soll. Darauf wurden die Parteien vom Notar hingewiesen. Sie haben daraufhin den notariellen Vertrag ohne diese Abrede abgeschlossen.

Der Kläger kann sich auf diese Abrede nicht berufen.

Nach § 313 bedarf ein Vertrag über das Eigentum an einem Grundstück der gerichtlichen oder notariellen

Was nun die Privatklage des Arnim L., des Ehemannes der Privatklägerin betrifft, so ist zu sagen, daß dieser Privatkläger durch die Angeklagte niemals beleidigt wurde, sondern lediglich seine Ehefrau. Er hatte also kein Recht zur selbständigen Erhebung der Privatklage. Diese hätte schon im Verfahren erster Instanz zurückgewiesen werden müssen. Da dies nicht geschehen ist, mußte die durch ihn gegen das Urteil des Kreisgerichts eingelegte Berufung zurückgewiesen werden.

Anmerkung:

Mit Recht hat das BG Erfurt die Zulässigkeit der Berufung des Privatklägers nicht besonders begründet, sondern sich mit ihrer stillschweigenden Bejahung durch sachliche Behandlung des Rechtsmittels begnügt. Schon aus § 250 StPO, wonach für das „weitere Verfahren“, d. h. das Verfahren nach Beginn der Hauptverhandlung, (grundsätzlich) dieselben Vorschriften wie für das Verfahren nach Anklage durch den Staatsanwalt gelten, ergibt sich, daß für Hauptverhandlung und Rechtsmittelverfahren dem Privatkläger dieselben Befugnisse zustehen wie im Officialverfahren dem Staatsanwalt, also auch die Einlegung von Rechtsmitteln. Ihm fehlen lediglich die Bevorzugungen, die eine Auswirkung der Stellung des Staatsanwalts als eines wichtigen Staatsorgans sind. Diese sind aber im Erkenntnisverfahren vor den Instanzgerichten qualitativ und quantitativ geringfügig, denn in diesem Verfahrensabschnitt stehen sich Ankläger und Angeklagter grundsätzlich als Parteien gegenüber. Dieser Grundsatz ist im Privatklageverfahren noch schärfer ausgeprägt. Mit ihm wäre es unvereinbar, daß Rechtsmittel zwar dem Angeklagten, nicht aber dem Privatkläger zustehen. Das dem Privatkläger zustehende Rechtsmittel ist die Berufung, nicht der Protest, da das Verbot, den Protest als unzulässig zu verwerfen (§ 284 StPO), außer der Form der Einlegung der einzige Unterschied des Protestes gegenüber der Berufung, ausschließlich auf der Stellung des Staatsanwalts als Staatsorgan beruht (so richtig Lindemann in NJ 1954 S. 22). Nur diese Auffassung wird der wichtigen Aufgabe des Privatklageverfahrens gerecht, die persönliche Ehre zu schützen, deren Verletzung in manchen Fällen den Betroffenen in seiner gesellschaftlichen Betätigung behindern und auch materiell schwer schädigen kann. Mißbräuchlichen Berufungen von Privatklägern wird durch Verwerfung gemäß § 284 StPO entgegengetreten werden können.

Sachlich ist zu der Entscheidung zu bemerken, daß es besser gewesen wäre, wenn die Begründung den sog. Wahrheitsbeweis (§§ 186, 192 StGB) und die Wahrnehmung berechtigter Interessen (§ 193 StGB) schärfer auseinandergelassen hätte. Das BG hätte dann wohl auch nicht unerwähnt gelassen, daß der Wahrheitsbeweis bei Behauptung strafbarer Handlungen schlechterdings ausgeschlossen ist, wenn der Beleidigte vorher freigesprochen war (§ 190 StGB).

Die Darlegung, die Anzeige von „Unregelmäßigkeiten“ gegen im öffentlichen Dienst Beschäftigte dürfe nur Tatsachen enthalten, nicht aber den Angezeigten in „Mißkredit“ bringende Schlussfolgerungen, wenn sich diese nicht ohne weiteres aus den Beobachtungen ergäben, geht in dieser Allgemeinheit zu weit. Es ist nicht nur ein Recht des Staatsbürgers, sondern u. U. zur Bekämpfung schwerer Mißstände im öffentlichen Interesse notwendig, darauf hinzuweisen, daß und warum die beobachteten, zunächst geringfügig erscheinenden Verstöße den Verdacht auf gewisse schwere Pflichtwidrigkeiten erwecken.

Zutreffend ist die Zurückweisung der Berufung des Ehemannes, der wegen der Beleidigung seiner Ehefrau geklagt hatte. Zuzustimmen ist aber auch der Bemerkung des BG, daß bereits das Kreisgericht diese Klage hätte zurückweisen müssen; denn die frühere Privatklagebefugnis des Ehemannes der Verletzten ist von unserer Strafprozessordnung aufgehoben worden, da sie mit dem Grundsatz der Gleichberechtigung der Geschlechter nicht vereinbar ist, nachdem sie aus diesem Grunde schon vorher gegenstandslos geworden war.

Dr. C o h n,
Oberrichter am Obersten Gericht