

9

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

-----

BGB § 313 Satz 1; ZPO § 1027 Abs. 1

Ein Schiedsvertrag über Streitigkeiten aus einem nach § 313 BGB der notariellen Beurkundung bedürftigen Vertrag braucht jedenfalls dann nicht (zusätzlich) notariell beurkundet zu werden, wenn die Vertragspartner die in § 1027 Abs. 1 ZPO für Schiedsverträge vorgesehene Form wahren.

BGH, Urt. v. 22. September 1977 - III ZR 144/76 - OLG Frankfurt (Main)  
LG Frankfurt (Main)

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 144/76

### URTEIL

Verkündet am  
22. September 1977  
Schorm,  
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

des kaufmännischen Angestellten Herbert B [REDACTED],  
A [REDACTED]straße 7, E [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Beamten - Wohnungsverein

F [REDACTED] ([REDACTED]), eingetragene Genossenschaft,

Bo [REDACTED] Landwehr [REDACTED], F [REDACTED] ([REDACTED])  
vertreten durch seinen Vorstand Richard G [REDACTED],  
Friedrich L [REDACTED] und Alfred W [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. September 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Tidow, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 28. April 1976 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

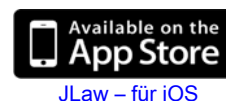
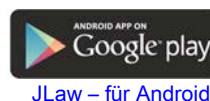
Der Kläger beabsichtigte, von dem Beklagten eine Eigentumswohnung zu erwerben. Zu diesem Zwecke schlossen die Parteien am 6. Juni 1974 einen notariell beurkundeten "Kaufanwärter-Vertrag", in welchem sie sich u.a. verpflichteten, über die Wohnung einen Kaufvertrag abzuschließen, sobald die Voraussetzungen dafür vorlägen. In dem Vertragsformular des Beklagten war unter Ziffer 5.61 bestimmt:

"Zur Beilegung von eventuell auftretenden Meinungsverschiedenheiten wird ein Schiedsvertrag abgeschlossen".

Dementsprechend schlossen die Parteien am selben Tag in einer gesonderten privatschriftlichen, von bei-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
(mobile App)



den unterzeichneten Urkunde einen ebenfalls formularmäßigen Schiedsvertrag, der in Ziffer 1 auf den Kaufanwärter-Vertrag Bezug nimmt und in Ziffer 2 bestimmt:

"Alle Meinungsverschiedenheiten und Streitfragen, die sich aus diesem Vertrag (d.h. dem Kaufanwärter-Vertrag) ergeben können, sollen unter Ausschluß des ordentlichen Rechtsweges durch ein Schiedsgericht entschieden werden, wenn Differenzen nicht durch Verhandlungen beigelegt werden können".

Der Kläger leistete eine Anzahlung von 10 000 DM. Im Oktober 1974 trat er von dem Kaufanwärter-Vertrag mit der Begründung zurück, der Beklagte habe ihm bei den Vertragsverhandlungen verschwiegen, daß er beabsichtige, im Abstand von nur 5 m vor dem Fenster der für ihn vorgesehenen Wohnung ein weiteres Hochhaus zu errichten. Aus diesem Grund focht der Kläger zusätzlich seine zum Abschluß des Vertrages führenden Erklärungen wegen arglistiger Täuschung an.

Der Beklagte erstattete dem Kläger aus der geleisteten Anzahlung einen Betrag von 4 000 DM. Den Rest behielt er ein, und zwar 3 000 DM als "Rücktrittsgebühr" und weitere 3 000 DM als Ersatz für einen beim anderweitigen Verkauf der Wohnung gewährten Kaufpreinsnachlaß.

Den einbehaltenen Betrag von 6 000 DM fordert der Kläger von dem Beklagten im vorliegenden Rechtsstreit. Der Beklagte erhebt die Einrede des Schiedsvertrags und verneint die Berechtigung des Klägers zum Rücktritt oder zur Anfechtung. Der Kläger ist der Auffassung, der Schiedsvertrag sei mangels notarieller Beurkundung nichtig. Außerdem macht er geltend, auch die notarielle Beurkundung des Anwärtervertrages sei unwirksam, weil das Vertragsangebot des Beklagten den Erschienenen nicht vorgelesen worden sei.

Das Landgericht hat die Einrede des Schiedsvertrags für begründet erachtet und die Klage als unzulässig abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

### Entscheidungsgründe

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht führt aus: Grundsätzlich müsse bei einem Grundstückskaufvertrag auch ein damit zusammenhängender Schiedsvertrag notariell beurkundet werden. Zur Wahrung dieser Form reiche es jedoch aus, wenn der auf den Abschluß des Schiedsvertrages gerichtete Wille der Parteien in dem notariellen Hauptvertrag einen - sei es auch nur unvollkommenen - Ausdruck gefunden habe. Dementsprechend sei durch die in dem notariellen Kaufanwärter-Vertrag enthaltene Klausel, zur Beilegung von Meinungsverschiedenheiten werde ein Schiedsvertrag abgeschlossen, in Verbindung mit dem in unmittelbarem Zusammenhang damit geschlossenen privatschriftlichen Schiedsvertrag dem Formerfordernis des § 313 BGB genügt; denn der Schiedsvertrag könne seinerseits zur Auslegung der - unvollständigen - Schiedsvertragsklausel des Hauptvertrages herangezogen werden. Da § 1027 Abs. 1 Satz 1 ZPO zwingend die schriftliche Vereinbarung des Schiedsvertrages in einer besonderen Urkunde vorschreibe, sei es allzu förmlich, wenn man die im gesonderten Schiedsvertrag geregelten Einzelheiten nochmals in den Grundstückskaufvertrag aufnehmen müßte, um der Form des

§ 313 Satz 1 BGB zu entsprechen. Dabei sei der Einwand des Klägers, die notarielle Beurkundung des Hauptvertrages selbst sei unwirksam, weil die Hauptvertragsurkunde nicht vorgelesen worden sei, im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht zu berücksichtigen, da dem Schiedsgericht die Beurteilung der Wirksamkeit des Hauptvertrages vorbehalten sei.

2. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

a) Mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß Schiedsverträge, die sich - wie es hier der Fall ist - auf "alle Meinungsverschiedenheiten und Streitfragen, die sich aus diesem Vertrag (d.h. dem Kaufanwärter-Vertrag) ergeben können", erstrecken, im Zweifel auch Streitigkeiten über die Wirksamkeit des Hauptvertrages erfassen (BGHZ 53, 315 m.w.Nachw.; zur Frage der "Kompetenz-Kompetenz" des Schiedsgerichts: vgl. auch Senatsurteil vom 5. Mai 1977 - III ZR 177/74, zur Veröffentlichung in BGHZ 68, 356 vorgesehen).

Die Revision will diese Auslegungsregel nur für Schiedsverträge von Vollkaufleuten und für solche Schiedsverträge gelten lassen, die im einzelnen von den Vertragspartnern ausgehandelt worden sind, nicht aber für Formularverträge, die ein Unternehmen mit Privatleuten abschließt.

Darin kann der Revision nicht gefolgt werden. Der Gesetzgeber hat in § 1027 Abs. 1 ZPO (s. dazu unten Ziff. 3) zum Schutz von Nicht-Vollkaufleuten bestimmt, daß Schiedsverträge ausdrücklich und in einer gesonderten

Urkunde abgeschlossen werden müssen. Dagegen hat er zum Inhalt eines Schiedsvertrages zwischen Vollkaufleuten und anderen Vertragspartnern nicht unterschieden. Eine solche Unterscheidung ist auch von der Sache her nicht geboten.

Nicht nur bei Vollkaufleuten liegen Einwendungen gegen die Gültigkeit eines Vertrages nach der Erfahrung stets nahe, wenn es bei der Abwicklung des Vertrages überhaupt zu Streitigkeiten kommt. Unter diesem Gesichtspunkt fehlt daher ein Grund, zwischen Kaufleuten und Nicht-Kaufleuten zu unterscheiden.

Vor allem aber werden verständige Vertragspartner ganz unabhängig von ihrer beruflichen Tätigkeit im Zweifel bestrebt sein, die regelmäßig für alle Beteiligten nachteiligen Folgen einer getrennten gerichtlichen Zuständigkeit für Streitigkeiten aus einem Vertrag zu vermeiden (vgl. dazu weiter BGHZ 53, 315, 322) und daher Wert auf eine umfassende Zuständigkeit des vereinbarten Gerichts legen.

Diese Erwägungen treffen nicht nur, wie die Revision meint, auf einzeln ausgehandelte Verträge zu. Sie gelten vielmehr auch für Vereinbarungen unter Benutzung von formularmäßigen Vertragsmustern, die ein Unternehmer für eine Vielzahl von Verträgen entworfen hat. Auch bei solchen Verträgen erschwert eine getrennte gerichtliche Zuständigkeit die Erledigung von Streitigkeiten.

b) Wenn aber das Schiedsgericht auch Streitigkeiten über die Wirksamkeit des Hauptvertrages zu entscheiden hat, ist in diesem Rechtsstreit nicht darüber zu befinden, ob der Hauptvertrag selbst formgerecht beurkundet ist; vielmehr ist, wie das Berufungsgericht rechts-

bedenkenfrei ausgeführt hat, allein die Wirksamkeit des Schiedsvertrags, hier insbesondere seine Formgültigkeit, zu prüfen.

3. Nach § 1027 Abs. 1 Satz 1 ZPO muß der Schiedsvertrag, sofern er nicht ein beiderseitiges Handelsgeschäft unter Vollkaufleuten ist, ausdrücklich geschlossen werden und bedarf der Schriftform; andere Vereinbarungen als solche, die sich auf das schiedsgerichtliche Verfahren beziehen, darf die Urkunde nicht enthalten. Diese Form ist bei dem in privatschriftlicher Urkunde vom 6. Juni 1974 geschlossenen Schiedsvertrag der Parteien unstreitig gewahrt. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts und der Revision (ebenso: OLG Koblenz, AcP 150, 456; Palandt/Heinrichs, BGB 36. Aufl. 1977 Anm. 8 b cc zu § 313 BGB, Soergel/Schmidt, BGB 10. Aufl. 1967 Rdn. 19 zu § 313 BGB; Erman/Battes, BGB 6. Aufl. 1975 Rdn. 47 zu § 313 BGB), bedarf eine mit einem notariellen Kaufanwärter-Vertrag verbundene und nach § 1027 Abs. 1 ZPO formgerechte Schiedsabrede grundsätzlich nicht zusätzlich der Form des § 313 Satz 1 BGB.

a) Allerdings erstreckt sich das Gebot der Beurkundung in § 313 Satz 1 BGB nicht nur auf die Grundstücksübergabungspflicht des Veräußerers und die Erwerbspflicht des Erwerbers, sondern auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (BGHZ 63, 359 m.w.Nachw.; ferner BGH, Urt. vom 10. Juni 1977 - V ZR 99/75 - zur Veröffentlichung im Nachschlagewerk vorgesehen). In demselben Umfang ist auch ein erst auf den Abschluß eines solchen Veräußerungsgeschäfts gerichteter Vorvertrag, wie der hier in Rede stehende Kaufanwärter-Vertrag, formgebunden.

Ob der im Zusammenhang mit einem solchen Grundstücksveräußerungsgeschäft geschlossene Schiedsvertrag in diesem Sinne Bestandteil des Hauptvertrages ist, hängt von der Auslegung des Schiedsvertrages ab (vgl. dazu Senatsurteil vom 5. Mai 1977 = aaO): Ergibt die Auslegung - wie hier -, daß die Parteien dem Schiedsgericht auch die Entscheidung des Streits über die Wirksamkeit des Hauptvertrags übertragen haben, so ist der Schiedsvertrag selbständig und stellt in diesem Sinne keinen Bestandteil des Hauptvertrages dar. Das bedeutet, daß in solchen Fällen die Wirksamkeit von Haupt- und Schiedsvertrag jeweils gesondert zu beurteilen ist und sich Mängel, die dem Hauptvertrag anhaften, nicht auf den Schiedsvertrag auszuwirken brauchen und umgekehrt (Kisch, Judicium, 3 [1931], 53 ff [59]; Rosenberg/Schwab, Zivilprozeßrecht, 12. Aufl. 1977, 1018 ff). Nach dem Willen der Vertragsschließenden soll damit seine Wirksamkeit auch nicht davon abhängen, ob bei ihm eine für den Hauptvertrag gesetzlich vorgeschriebene Form gewahrt ist. Würde nämlich ein Mangel der für den Hauptvertrag erforderlichen Form auch den Schiedsvertrag erfassen, so wäre eine Wirksamkeitsvoraussetzung des Hauptvertrages auf den Schiedsvertrag übertragen. Dadurch würde der Sinn dieser (selbständigen) Schiedsabrede unzulässig verkürzt. Sie müßte immer schon versagen, wenn dem Schiedsvertrag (nur) ein Formmangel des Hauptvertrages anhaftet.

b) Die Partner eines Schiedsvertrages haben es zwar nicht in der Hand, die Reichweite einer gesetzlichen Formvorschrift zu bestimmen. Darum geht es hier aber nicht. Bei einem Schiedsvertrag können sie, wie bereits ausgeführt, rechtswirksam vereinbaren, daß nach ihm auch verfahren werden soll, wenn die Wirksamkeit des Hauptvertrages in Frage steht. Allerdings unterfällt

der Schiedsvertrag damit aus den angegebenen Gründen nicht mehr dem für den Hauptvertrag vorgesehenen Formzwang. Diese Folge beruht aber auf der Verselbständigung der Schiedsabrede.

Abgesehen hiervon kommt Bedenken auf Grund des mit § 313 BGB verfolgten Schutzzwecks auch deshalb kein durchgreifendes Gewicht zu, weil hier die in § 1027 ZPO geforderte Form gewahrt und damit dem Zweck beider Formvorschriften genügt ist. Daher greift auch die Erwägung der Revision nicht durch, allein die gesonderte notarielle Beurkundung des Schiedsvertrags stelle sicher, daß eine so einschneidende Abwandlung der gesetzlichen Rechte der an dem Grundstückskaufvertrag Beteiligten diejenige Würdigung erfahre, die der Gesetzgeber sämtlichen wesentlichen Absprachen im Zusammenhang mit einem Grundstücksgeschäft durch den Formzwang des § 313 BGB beilege. Schon die Einhaltung der besonderen Form des § 1027 Abs. 1 ZPO gewährleistet, daß sich die Beteiligten nicht nur des Abschlusses des Schiedsvertrages, sondern auch dessen Tragweite bewußt werden. Weil dies am ehesten und am weitesten durch eine Urkunde erreicht wird, die keine anderen Vereinbarungen enthält, wird über die Schriftform hinaus das ungewöhnliche Erfordernis der besonderen Urkunde aufgestellt. Auf diese Weise wird zugleich der großen Bedeutung, die die Schiedsabrede für die Beteiligten hat, Rechnung getragen und größtmögliche Rechtssicherheit erreicht (BGHZ 38, 155, 165). Der Schutz der Parteien fordert daher entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht zusätzlich die Wahrung der Form des Hauptvertrages. Denn die Schutzvorschrift des § 1027 Abs. 1 ZPO gilt für alle Schiedsverträge. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, Schiedsverträge zur Regelung von Streitigkeiten aus beurkundungsbedürftigen Hauptverträgen anders als sonstige Schiedsverträge zu be-

handeln. Dem mit dem gesetzlichen Formzwang des § 313 BGB einerseits und des § 1027 ZPO andererseits verfolgten Zweck ist daher Genüge getan, wenn das eigentliche Veräußerungsgeschäft in der Form des § 313 BGB, der Schiedsvertrag dagegen in der des § 1027 ZPO geschlossen wird; es ist nicht erforderlich, auch die Schiedsabrede zusätzlich der für das Veräußerungsgeschäft notwendigen notariellen Form zu unterwerfen (so auch: Baumbach/Schwab, Schiedsgerichtsbarkeit, 2. Aufl. 1960 S. 68 Kap. 3 B I b aa; Schwab, KTS 61, 17 ff (19) unter Hinweis auf die gleichliegende Problematik bei der Gerichtsstandsvereinbarung; schon früher Kisch, Judicium 3 (1931) 53 ff, 56, 61).

4. Mit dieser Betrachtungsweise knüpft der Senat an Erwägungen an, die in der älteren Rechtsprechung entwickelt worden sind, noch bevor das Gesetz zur Änderung des Verfahrens in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten vom 27. Oktober 1933 (RGBl. I S. 780) die qualifizierte Schriftform für den Schiedsvertrag eingeführt hatte. Das BayObLG hat schon durch Urteil vom 30. April 1915 (BayObLGZ 1916, 86 ff) entschieden, daß eine Schiedsklausel gültig ist, auch wenn sie in einem wegen Formmangels sonst nichtigen Vertrag vereinbart wurde. In demselben Sinn hat sich das Reichsgericht über den in der Problematik gleichliegenden Fall einer Gerichtsstandsvereinbarung geäußert (RGZ 140, 149 mit zustimmender Anmerkung von Walsmann, JW 1930, 1886, der ausdrücklich hervorhebt, daß die Grundsätze dieser Entscheidung auch für den Schiedsvertrag gelten; zustimmend ferner: BGH LM Nr. 4 zu § 38 ZPO; Rosenberg/Schwab Zivilprozeßrecht 12. Aufl. 1977 S. 172; Stein/Jonas/Pohle ZPO 19. Aufl. 1972 Anm. II 2 zu § 38 ZPO). Durch die Einführung der qualifizierten Schriftform für Schiedsvereinbarungen sind diese Erwägungen bestätigt

worden: Wenn schon nach früherem Recht eine Schiedsklausel als wirksam angesehen wurde, die in einem formnichtigen Hauptvertrag enthalten war, muß dies erst recht für eine in gesonderter Urkunde außerhalb des Hauptvertrages errichtete Schiedsvereinbarung gelten.

5. Auch der sonstige Inhalt des Schiedsvertrages gibt zu Beanstandungen keinen Anlaß. Da nach alledem die vom Beklagten erhobene Einrede des Schiedsvertrages durchgreift, haben die Vorinstanzen die Klage im Ergebnis mit Recht als unzulässig abgewiesen.

Nußgens

Tidow

Peetz

Kröner

Boujong