BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 221/83

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

g e g e n

1.

2.

3.

-

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg am 12. April 1984 gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 1. Juli 1983 - 23 U 1035/83 - wird nicht angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 54.979,17 DM

G r ü n d e

Die Sache hat keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung. Das Rechtsmittel bietet auch im Ergebnis keine Aussicht auf Erfolg.

1. Die grundsätzlichen Rechtsfragen, von denen die Entscheidung abhängt, sind in der höchstrichterlichen Rechtsprechung hinreichend geklärt. Danach ist eine für sich allein nicht formbedürftige Vereinbarung gemäß § 313 BGB notariell zu beurkunden, wenn sie mit einem Grundstücks-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

geschäft rechtlich zusammenhängt, wenn nach dem Willen der Beteiligten ihre Einzelerklärungen derart voneinander abhängig sind, daß sie mit einander "stehen und fallen" sollen (BGHZ 76, 43, 48/49 m.w.Nachw.). Das gilt auch dann, wenn noch kein Grundstückskaufvertrag vorliegt, sondern zunächst nur ein einseitiges Angebot; auch dann bedürfen schon alle Vereinbarungen, die mit dem beurkundungsbedürftigen Angebot in einem rechtlichen Zusammenhang stehen, der Beurkundung (BGH Urteil vom 27. Oktober 1982 - V ZR 136/81 = NJW 1983, 565). Dem Beurkundungszwang unterliegt daher auch ein Darlehensversprechen, sofern es die vertragliche Gegenleistung für die Einräumung eines Grundstücksankaufsrechts ist (BGH Urteil vom 31. Januar 1961 - V ZR 6/60 = LM § 313 BGB Nr. 19). Nicht erforderlich ist dabei, daß an jedem Rechtsgeschäft jeweils dieselben Personen beteiligt sind (BGHZ 76, 49). Zwar sind Vereinbarungen einer Grundstücksvertragspartei mit einem Dritten in der Regel formlos gültig; eine Ausnahme gilt aber, wenn nach dem Willen der Beteiligten das Grundstücksgeschäft diese Vereinbarung mit dem Dritten mitumfassen soll (BGH Urteil vom 8. März 1966 - V ZR 62/64 = WM 1966, 585, 587/88).

2. Diese Voraussetzungen liegen hier nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts vor. Mit Recht beanstandet die Revision allerdings einige mißverständliche Wendungen des Berufungsurteils: Von einer rechtlichen Einheit der "beiden Verträge" kann nicht gesprochen werden, da ein Grundstücksvertrag gar nicht geschlossen worden ist. Auch mag es zweifelhaft sein, ob der Darlehensvertrag schon wegen seines Zusammenhangs mit dem notariellen Kaufangebot der Beklagten beurkundungsbedürftig war. Entscheidend ist die rechtliche Verbindung

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

zum Verkaufsangebot der Klägerin. Das Darlehensversprechen der Beklagten war die Gegenleistung für das bindende Verkaufsangebot der Klägerin. Daß sich dieses Verkaufsangebot nicht an die Beklagte, sondern an - noch von der Firma G[redacted] zu benennende - Dritte richtete, steht der Feststellung des rechtlichen Zusammenhangs nicht entgegen. Das Grundstück sollte auf jeden Fall von der Beklagten im Bauherrenmodell verwertet werden. Das Interesse der Beklagten beschränkte sich daher nicht auf einen eigenen Vertragsschluß mit der Klägerin, sondern umfaßte in gleicher Weise auch den - in erster Linie vorgesehenen - Verkauf an Dritte, zu dem sich die Klägerin bindend verpflichtete; das Berufungsgericht stellt beide Verkaufsarten gleich (vgl. BU 11/12 zu d, f, h). Dem Berufungsurteil ist daher auch die Feststellung zu entnehmen, daß zwischen dem Verkaufsangebot der Klägerin und dem Darlehensversprechen der Beklagten ein rechtlicher Zusammenhang bestand, da sich nach den Vorstellungen aller Beteiligten die Beklagte zur Darlehensgewährung nur verpflichtete, weil die Klägerin ihrerseits das bindende Verkaufsangebot abgab. Das gleiche gilt auch umgekehrt.

3. Bei Unwirksamkeit des Darlehensvertrages steht der Klägerin auch kein Zinsanspruch aus § 288 BGB für die Notarkosten zu. Die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung dieser Kosten beruht insoweit allein auf ihrem Anerkenntnis; es beschränkte sich auf die Hauptsache.

Krohn Tidow Kröner

Boujong Halstenberg