

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 251/91

Verkündet am:
15. Oktober 1992
Henco
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der W [REDACTED] S [REDACTED] AG, F [REDACTED] W [REDACTED],
vertreten durch den Vorstand Heinz H [REDACTED] und Rudi M [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED], Z [REDACTED] a.H.,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die W [REDACTED] G [REDACTED] GmbH, T [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED], vertreten
durch den Geschäftsführer Wolfgang F [REDACTED] von C [REDACTED],
S [REDACTED] B [REDACTED], Bad K [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang und die Richter Prof. Quack, Dr. Thode, Hausmann und Dr. Wiebel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe, 14. Zivilsenat in Freiburg, vom 18. Oktober 1991 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

6

- 3 -

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Erstattung von Architektenhonorar sowie der Kosten des mit dem Architekten geführten Rechtsstreits in Anspruch.

Die Klägerin war Eigentümerin von Grundstücken in F [REDACTED] im B [REDACTED]. Sie beabsichtigte, diese in Zusammenarbeit mit dem Architekten M. zu bebauen, der die Planung bis zum Stadium der Genehmigungsplanung und nach erteilter Genehmigung teilweise auch die Ausführungsplanung durchführte.

Später entschloß sich die Klägerin zum Verkauf der Grundstücke. Danach kam es zu Verhandlungen zwischen den Parteien, die u.a. das folgende Ergebnis hatten:

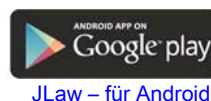
"1. Unser Unternehmen (Beklagte) übernimmt die in ihrem Besitz befindlichen Grundstücke zu einem Preis von ...

2. Der Abschluß des notariellen Kaufvertrags erfolgt am ...

8. Nach Ihren Angaben sind im Zuge des geplanten Bauvorhabens bisher keine Verträge abgeschlossen. Unabhängig davon sind wir selbstverständlich bereit, das Architektenbüro M. mit der Weiterplanung und Bauleitung des Projektes zu beauftragen und die gesamten Architekturkosten zu übernehmen. Wir werden nach Abschluß des Kaufvertrages alle diesbezüglichen Vereinbarungen mit dem Architekten M. treffen."



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



Entsprechend dieser Vereinbarung schlossen die Parteien am 7. August 1987 einen notariellen Vertrag über die Grundstücke, in dem auch die Auflassung erklärt worden ist. Die unter Nr. 8 des Schreibens formulierten Erklärungen sind im notariellen Vertrag nicht enthalten.

In der Folgezeit hat die Beklagte sich geweigert, die vor Vertragsschluß erbrachten Leistungen des Architekten zu bezahlen, weil sie sie für unbrauchbar hielt. Der Architekt hat dann seine Leistung gegenüber der Klägerin abgerechnet und später auch eingeklagt. Die Klägerin hat sich mit dem Architekten verglichen. Sie verlangt im vorliegenden Rechtsstreit die dem Architekten gezahlten 77.500 DM Architektenhonorar und 6.784,22 DM Kosten des Vorprozesses jeweils zuzüglich Zinsen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hält sie hinsichtlich des Architektenhonorars für dem Grunde nach berechtigt. Dagegen wendet sich die Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht versteht die vor der notariellen Beurkundung getroffenen Absprachen ("Vorvertrag") so, daß sie auch die bis dahin angefallenen Architektenkosten betreffen. Zwar habe die damit vereinbarte Verpflichtung zur Übernahme der Architektenkosten der notariellen Beurkundung bedurft, doch sei der Mangel der Beurkundung geheilt. Es sei nämlich davon auszugehen, daß bei der Beurkundung auch hinsichtlich Punkt 8 des Schreibens noch Willensübereinstimmung bestanden habe. Hilfsweise will das Berufungsgericht darauf abstellen, daß der beurkundete Eigentumserwerb vollzogen worden ist. Für die Zeit bis zur Auflassung fehle es an Anhaltspunkten dafür, daß die Beklagte ihr Einverständnis mit Punkt 8 des Vorvertrags aufgegeben habe. Deshalb sei von dem Fortbestand der Willensübereinstimmung insoweit auszugehen.

II.

Dagegen wendet sich die Revision der Beklagten mit Erfolg.

1. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts kann nicht davon ausgegangen werden, daß nicht beurkundete Elemente eines formnichtigen Vorvertrags durch Beurkundung geheilt werden. Vielmehr wird der Vorvertrag nur insoweit ge-

heilt, als die formlos vereinbarten Bedingungen in der richtigen Form bestätigt worden sind (vgl. Staudinger/Wufka, BGB 12. Aufl § 313 Rdn. 242; BGH, Urt. vom 31. Januar 1961 - V ZR 6/60, LM BGB § 313 Nr. 19).

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18. Dezember 1981 - V ZR 233/80 = BGHZ 82, 398. Anders als in diesem Fall kann hier nicht davon ausgegangen werden, daß der Zweck der Heilungsregelung auch die nicht beurkundeten Teile des Vorvertrags erfaßt.

2. Abweichend vom Berufungsgericht kann hier nicht ohne weiteres von Heilung durch Auflassung und Eintragung gemäß § 313 S. 2 BGB ausgegangen werden. Heilung der Formnichtigkeit nach dieser Vorschrift würde voraussetzen, daß der in Punkt 8 der Vereinbarung zum Ausdruck gekommene Wille der Parteien noch bis zur Auflassung fortbestand. Davon geht das Berufungsgericht auch unter Bezug auf Palandt/Heinrichs, 51. Aufl., BGB § 313 Rdn. 49 sowie Soergel/Wolf, 12. Aufl., BGB § 313 Rdn. 103 aus. Eine solche Willensübereinstimmung der Parteien kann aber hier nicht ohne weiteres angenommen werden.

Die von den angezogenen Literaturmeinungen ausgesprochene Vermutung für eine Fortdauer der Willensübereinstimmung mag für den Fall gelten, daß ein formnichtiger Vertrag ohne weitere Zwischenschaltung eines anderen Vertrags durch Auflassung und Grundbucheintragung geheilt wird. Die angezogenen Stellen geben aber nichts dafür her, daß eine solche Vermutung auch dann gilt, wenn das zunächst formlos Vereinbarte in einem notariellen Vertrag nur teilweise be-

urkundet wird. In diesem Fall hat die Vermutung Vorrang, daß alles, was die Parteien zur Zeit des Abschlusses des notariellen Vertrags wollten, auch Eingang in den notariellen Vertrag gefunden hat (vgl. Erman/Battes, BGB 8. Aufl. § 313 Rdn. 78). Es muß in diesem Fall dabei bleiben, daß derjenige, der die Heilung der Formnichtigkeit geltend macht, für die Fortdauer der Übereinstimmung beweispflichtig ist (vgl. Baumgärtel/Strieder, Handbuch der Beweislast im Privatrecht, 2. Aufl. § 313 Rdn. 3). Diesen Nachweis kann man nicht mit dem Berufungsgericht allein damit als geführt sehen, daß entgegenstehende Umstände nicht bewiesen sind. Es wäre Sache der Klägerin gewesen, die tatsächlichen Umstände für die Fortdauer der Willensübereinstimmung vorzutragen und unter Beweis zu stellen. Hier hatte sogar die Beklagte entgegenstehende Umstände vorgetragen, nämlich ausweislich des Tatbestandes, daß sich bis zum Abschluß des notariellen Vertrages die Unbrauchbarkeit der früher erbrachten Architektenleistungen für ihre Zwecke herausgestellt habe. Aus diesem Grunde sei die Beurkundung von Punkt 8 der Vereinbarung unterblieben.

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen. Damit hat die Klägerin Gelegenheit, ihren Vortrag sachgerecht zu ergänzen.

Lang

Quack

Thode

Hausmann

Wiebel