

17

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 313

Zur Frage, ob ein "Bauwerkvertrag" über ein Fertighaus der
notariellen Beurkundung bedarf.

BGH, Urt. v. 6. Dezember 1979 - VII ZR 313/78 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 313/78

URTEIL

Verkündet am

6. Dezember 1979

Werner,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma H[REDACTED] & Co, vertreten durch ihre persönlich haftende
Gesellschafterin, die W[REDACTED]-Verwaltungsgesellschaft mbH,
diese vertreten durch den Geschäftsführer Bernhard H[REDACTED],
S[REDACTED]straße 7, B[REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Bäckermeister Georg L[REDACTED], G[REDACTED]straße [REDACTED],
D[REDACTED],

2. Inge L[REDACTED], G[REDACTED]straße [REDACTED], D[REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1979 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Meise, Doerry und Obenhaus

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 30. Oktober 1978 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten beauftragten die Klägerin durch privatschriftlichen "Bauwerkvertrag" am 28. August 1977 mit der schlüsselfertigen Errichtung eines Ferienhauses, Typ "Ab[REDACTED]", in Fertigbauweise auf dem Grundstück Ab[REDACTED] (Eifel), Auf Bu[REDACTED], Flur 8, Parzelle Nr. 65, zum Festpreis von 104.300 DM. Die Geltung der VOB war vereinbart. Außerdem enthielt der Vertrag in Abschnitt VII folgende Bestimmungen:

1. Eine Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber (§ 8 VOB, Teil B, § 649 BGB) ist nur aus wichtigem Grund zulässig.



2. Der Auftragnehmer kann vom Vertrag zurücktreten bzw. bei Verschulden des Auftraggebers Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen
 - a) wenn er nach Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist die Zahlungsverpflichtungen nach diesem Vertrag nicht erfüllt,
 - b) die Finanzierung nicht innerhalb angemessener Frist sicherstellen kann und nicht vorgesehene Fremdbelastungen erfolgen,
 - c) der Auftraggeber in Vermögensverfall gerät, namentlich ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren beantragt oder eine Zwangsvollstreckung in Rechte aus diesem Vertrag eingeleitet werden.
3. Im Falle des Rücktritts verfällt eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des in § 2 genannten Festpreises, die dem Auftragnehmer zusteht. Außerdem hat der Auftraggeber die Verzugskosten, rückständige Finanzierungszinsen sowie im Falle des Bezuges eine angemessene Entschädigung bis zum Tage der Herausgabe zu zahlen.

Das Grundstück gehörte der Firma Immobiliengesellschaft Le[REDACTED]-Bau GmbH & Co KG, Bo[REDACTED]-Bad Go[REDACTED] (im folgenden: Firma Le[REDACTED]-Bau). Deshalb vereinbarten die Parteien zugleich ein Rücktrittsrecht der Beklagten für den Fall, daß die Le[REDACTED]-Bau ihnen das Grundstück nicht binnen vier Wochen zum Preis von höchstens 35.700 DM zum Kauf anbieten sollte.

Bereits mit Schreiben vom 31. August 1977 teilten die Beklagten der Klägerin mit, daß sie den Bauwerkvertrag nicht anerkennen würden; sie seien von dem Vertreter der Klägerin zum sofortigen Vertragsschluß überredet und dabei getäuscht worden. Die Le[REDACTED]-Bau unterbreitete den Beklagten fristgerecht ein notarielles Angebot zum

Kauf des Grundstücks für 35.700 DM. Die Beklagten nahmen das Angebot nicht an.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten 5.215 DM nebst Zinsen als Schadensersatz in Höhe von 5 % des Festpreises eingeklagt. Die Beklagten haben sich in erster Linie darauf berufen, daß der Bauwerkvertrag wegen Umgehung der Formvorschrift über die notarielle Beurkundung gemäß § 313 BGB nichtig sei. Im übrigen sei der Vertrag auch deshalb unwirksam, weil sie ihn wegen arglistiger Täuschung und Irrtums angefochten hätten.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten aus dem Bauwerkvertrag. Der Vertrag sei gemäß § 125 Satz 1 BGB nichtig; denn er habe gemäß § 313 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung bedurft. Eine Erwerbsverpflichtung im Sinne dieser Vorschrift liege auch dann vor, wenn die Entschließungsfreiheit eines Vertragspartners hinsichtlich des Erwerbs oder Nichterwerbs des Grundstücks nach dem Gesamtbild des Vertrags praktisch aufgehoben sei. Dies sei hier der Fall gewesen, weil ein mittelbarer Zwang zum Erwerb des im Bauwerkvertrag bezeichneten Grundstücks ausgeübt worden sei. Das Haus habe nämlich auf einem bestimmten Grundstück errichtet werden sollen. Für den Fall des Rück-

tritts vom Bauwerkvertrag sei eine Vertragsstrafe vereinbart gewesen. Außerdem wäre ein Fertighaus ohne Grundstück für die Beklagten praktisch wertlos gewesen. Die Erfüllung des Bauwerkvertrages habe deshalb die Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks eingeschlossen.

II. Dem kann nicht zugestimmt werden. Der Bauwerkvertrag bedurfte zu seiner Wirksamkeit nicht der notariellen Beurkundung gemäß § 313 BGB. Die Beklagten wurden durch ihn weder unmittelbar noch mittelbar zum Erwerb des für das Fertighaus vorgesehenen Grundstücks verpflichtet. Er bildete mit dem vorgesehenen Grundstückskaufvertrag auch keine rechtliche Einheit.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Bauwerkvertrag - nebst Zusatzvereinbarung über den Rücktrittsvorbehalt der Beklagten - keine unmittelbare Verpflichtung der Beklagten zum Grundstückserwerb enthält. Die Parteien haben durch den Bauwerkvertrag nur gegenseitige Pflichten zur entgeltlichen Errichtung des Fertighauses begründet. Wenn auch die Beklagten das für die Errichtung des Fertighauses vorgesehene, im Vertrag bezeichnete Grundstück erst noch von der Eigentümerin (Le■■■■-Bau) erwerben wollten, so ist doch dem Bauwerkvertrag oder sonstigen Umständen nicht der Wille der Parteien zu entnehmen, daß die Beklagten gegenüber der Klägerin zum Erwerb des Grundstücks von der Le■■■■-Bau hätten verpflichtet sein und der Klägerin dementsprechend ein einklagbarer Anspruch dieses Inhalts gegen die Beklagten hätte zustehen sollen. Auf eine solche Verpflichtung weist auch nicht die Zusatzvereinbarung hin. Dadurch wurde den Beklagten nur zu ihren Gunsten die Möglichkeit eingeräumt, vom Kauf des

Fertighauses zurückzutreten, wenn der Kauf des Grundstücks daran scheitern sollte, daß die Le[REDACTED]-Bau kein entsprechendes Verkaufsangebot machte. Dieser Fall ist aber nicht eingetreten.

2. Ein Vertrag kann auch dann beurkundungsbedürftig sein, wenn durch ihn ein mittelbarer Zwang zur Veräußerung oder zum Erwerb eines Grundstücks herbeigeführt wird (BGH NJW 1970, 1915, 1916; 1971, 93, 94; 1971, 557; Urt. v. 25. April 1973 - IV ZR 80/72 = WM 1973, 816; NJW 1979, 307, 308; Ballhaus in RGRK BGB, 12. Aufl., § 313, Rdn. 33; Staudinger/Wufka, BGB, 12. Aufl., § 313, Rdn. 88, 90, 94, 99, 104; Kanzleiter in Münch. Komm. BGB, § 313, Rdn. 35; Palandt/Heinrichs, BGB, 39. Aufl., § 313, Anm. 2 f). Es genügt aber nicht schon jeglicher Druck, der sich aus der Verpflichtung ergibt, einen Vertrag einzuhalten.

a) Der Bundesgerichtshof hat einen die Entschließungsfreiheit eines Grundstückseigentümers erheblich beeinträchtigenden Zwang bei Maklerverträgen dann angenommen, wenn der Eigentümer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe der Maklerprovision für den Fall verpflichtet wird, daß er sein Grundstück nicht verkauft (BGH NJW 1970, 1915, 1916; 1971, 93, 94; 1971, 557). Dasselbe gilt seit der Änderung des § 313 Satz 1 BGB durch das Gesetz vom 30. Mai 1973 (BGBl. I 501) auch dann, wenn die Entschließungsfreiheit des Erwerbers in Frage steht (BGH NJW 1979, 307, 308). In diesen Fällen wird durch das uneigentliche Strafgedinge im Sinne des § 343 Abs. 2 BGB der Zweck verfolgt, den Grundstückseigentümer oder Erwerbsinteressenten zum Abschluß des Grundstückskaufvertrags zu bringen, damit der Makler seinen Lohn-

anspruch (§ 652 BGB) erhält. Dieses uneigentliche Strafgedinge ist eine unangemessene wirtschaftliche Belastung bei der Grundstücksvermittlung und beeinträchtigt die Willensentschließung des Veräußerungs- oder Erwerbsinteressenten in einem solchen Maße, daß bereits diese Vereinbarung - dem Zweck des § 313 BGB entsprechend - formbedürftig ist.

b) So liegt der Fall hier aber nicht.

aa) Der Bauwerkvertrag unterscheidet sich nach Sinn und Zweck von Maklerverträgen. Diese sind unmittelbar auf den Abschluß von Verträgen über Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken gerichtet. Der Bauwerkvertrag hat dagegen eine selbständige und für beide Vertragspartner große wirtschaftliche Bedeutung.

bb) Da die Beklagten - vorbehaltlich ihrer Anfechtung - sich hier vom Bauwerkvertrag schuldhaft einseitig losgesagt haben, sind sie der Klägerin schadensersatzpflichtig. Dafür kann es keinen Unterschied machen, ob ein Bauwilliger bei Abschluß des Bauwerkvertrages bereits Grundstückseigentümer ist, oder ob er - wie hier die Beklagten - das Grundstück erst erwerben will (a.A. wohl Wolfsteiner DNotZ 1979, 579, 582; Staudinger/Wufka, 12. Aufl., § 313 Rdn. 106). Wer in der Erwartung, demnächst ein bestimmtes Grundstück erwerben zu können, bereits Verträge im Hinblick auf dieses Grundstück abschließt, handelt auf eigenes Risiko, wenn sich seine Erwartung zum Grundstückserwerb - gleichwohl aus welchem Grunde - nicht erfüllt (vgl. Alff in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 242 Rdn. 61).

cc) Ein derartiger Schadensersatzanspruch mag zwar geeignet sein, einen gewissen wirtschaftlichen Druck auf

die Entschließungsfreiheit des Bauherrn für den beabsichtigten Grundstückskauf auszuüben. Diese Ersatzpflicht würde ihn aber auch dann treffen, wenn er bei Abschluß des Bauwerkvertrages bereits Eigentümer des Grundstücks gewesen wäre oder dieses damals schon notariell gekauft hätte. Diese Schadensersatzpflicht kann daher nach dem Schutzzweck des § 313 BGB nicht den Zwang zu notarieller Beurkundung des Bauwerkvertrages rechtfertigen (vgl. Staudinger/Wufka aaO Rdn. 96; Alff aaO § 242 Rdn. 61).

Eine ähnliche Pflicht zum Ersatz von Aufwendungen und zur Zahlung eines unter der Provision liegenden Entgelts hat der Bundesgerichtshof übrigens auch bei Maklerverträgen für möglich erachtet (vgl. BGH NJW 1971, 557; 1979, 307, 308; Ballhaus aaO Rdn. 33; Staudinger/Wufka aaO Rdn. 105; Kanzleiter aaO Rdn. 35).

dd) Auf die Vertragsstrafenklausel in Nr. VII Abs. 3 des Vertrages und darauf, ob diese etwa gegen § 11 Nr. 6 AGBG verstößt, kommt es hier nicht an. Diese Klausel greift nur ein, wenn die Klägerin aus bestimmten in Nr. VII Abs. 1 aufgezählten Gründen zurückgetreten ist. Hier stützt sich die Klägerin in erster Linie aber nicht auf Rücktritt, sondern macht einen Schadensersatzanspruch geltend (S. 5 der Klageschrift). Lediglich wegen der Höhe des Schadens glaubt sie, sich auf eine Pauschalierung von 5 % des Festpreises - entsprechend der Bemessung der Vertragsstrafe - stützen zu können (S. 5 - 10 der Klageschrift). Das geht allerdings fehl, ist jedoch im Ergebnis unschädlich, weil die Klägerin hilfsweise ihren Schaden auch konkret berechnet hat (S. 10 - 12 der Klageschrift). Darauf, daß sie äußerst hilfsweise auch den Rücktritt erklärt und "unmittelbar" Vertrags-

strafe gefordert hat (S. 12 - 13 der Klageschrift), braucht nicht eingegangen zu werden, da - falls nicht die von den Beklagten erklärte Vertragsanfechtung durchgreift - die Klägerin grundsätzlich wegen der Vertragsverletzung der Beklagten, wie sie in erster Linie fordert, Ersatz eines ihr etwa durch die einseitige Lossagung der Beklagten vom Bauwerkvertrag entstandenen Schadens fordern kann.

3. a) Eine für sich allein nicht formbedürftige Vereinbarung ist auch dann notariell zu beurkunden, wenn sie mit einem Grundstücksvertrag rechtlich zusammenhängt (vgl. u. a. RGZ 79, 434, 436; BGH Urt. v. 13. November 1953 - V ZR 173/53 = LM § 313 Nr. 3; Ballhaus aaO Rdn. 67 ff; Staudinger/Wufka aaO Rdn. 148; Kanzleiter in Münch. Komm. aaO Rdn. 46; Palandt/Heinrichs aaO Anm. 8 c). Dies ist dann der Fall, wenn die Vereinbarungen nach dem Willen der Parteien derart voneinander abhängig sind, daß sie miteinander "stehen und fallen" sollen (BGH Urt. v. 19. März 1971 - V ZR 142/69 = DNotZ 1971, 410, 411; v. 30. April 1976 - V ZR 129/74 = DNotZ 1976, 683 f; Ballhaus aaO Rdn. 70). Auch wenn nur einer der Vertragspartner einen solchen Einheitswillen erkennen läßt und der andere Partner ihn anerkennt oder zumindest hinnimmt, kann ein einheitlicher Vertrag vorliegen (BGH DNotZ 1976, 683, 684; Ballhaus aaO). Nicht erforderlich ist, daß an jedem der Rechtsgeschäfte jeweils dieselben Parteien beteiligt sind (BGH aaO; Staudinger/Wufka aaO; Kanzleiter in Münch. Komm. aaO).

b) Ob ein einheitliches Rechtsgeschäft in diesem Sinne vorliegt, ist im Einzelfall vom Tatrichter zu entscheiden (BGH aaO). Wenn die insoweit maßgeblichen

Umstände aber unstreitig sind, kann dies auch das Revisionsgericht tun (Senatsurteil v. 12. Januar 1979 - VII ZR 245/77 = WM 1979, 440, 442). So ist es hier.

c) Hier sprechen die Umstände für das Fehlen eines rechtlichen Zusammenhangs. Die Parteien haben den Bauwerkvertrag für sich allein abgeschlossen und hierin keine Verpflichtung der Beklagten zum Grundstückserwerb aufgenommen. Die Niederlegung mehrerer selbständiger Verträge in verschiedenen Urkunden begründet die Vermutung, daß die Verträge nicht in rechtlichem Zusammenhang stehen sollen (vgl. u. a. BGH Urt. v. 19. Mai 1967 - V ZR 167/64 = WM 1967, 1131, 1132; Staudinger/Wufka aaO Rdn. 150). Ein Haus kann allerdings nicht ohne Grundstück errichtet werden. Das allein vermag aber den rechtlichen Zusammenhang der beiden Erwerbsverträge über Haus und Grundstück nicht zu begründen. Entscheidend ist vielmehr der Verknüpfungswille der Parteien. Hier ist nichts dafür dargetan, daß die Parteien etwa den Willen gehabt und zum Ausdruck gebracht hätten, der Bauwerkvertrag solle mit dem beabsichtigten Grundstückskaufvertrag "stehen und fallen". Bei der geschäftserfahrenen Klägerin kann ein solcher Wille schon deswegen nicht angenommen werden, weil sie dadurch den Bauwerkvertrag in den Bereich des Formzwangs nach § 313 BGB gebracht hätte. Auch die Zusatzvereinbarung spricht gegen einen solchen Willen der Parteien, da sie bei rechtlichem Zusammenhang beider Verträge überflüssig gewesen wäre.

III. Das angefochtene Urteil ist nach alledem aufzuheben. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird nunmehr zu prüfen haben, ob die Anfechtung des Bauwerkvertrags durch die Beklagten durch-

greift, wenn nein, ob der Klägerin die von ihr behaupteten Schäden infolge der Vertragsverletzung der Beklagten ganz oder teilweise entstanden sind.

Vogt

Girisch

Meise

Doerry

Obenhaus