

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 313 .

Schließt ein Generalunternehmer mit einem Eigenheiminteressenten einen Bauvertrag für ein bestimmtes, von dem Interessenten noch zu erwerbendes Grundstück, so kann ein ausdrücklicher Bezug der versprochenen Bauleistung auf dieses konkrete Grundstück für einen einheitlichen Vertragswillen sprechen.

BGH, Urteil vom 16. Dezember 1993 - VII ZR 25/93 - OLG Bamberg
LG Aschaffenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 25/93

Verkündet am:
16. Dezember 1993
Henco
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Dezember 1993 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter Bliesener, Prof. Quack, Dr. Thode und Dr. Haß

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 14. Dezember 1992 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 5. Zivilsenat des Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagten wegen eines nicht durchgeführten Generalunternehmervertrags in Anspruch. In diesem schriftlichen Vertrag hatten die Parteien am 9. März 1991 vereinbart, daß die Klägerin auf dem noch von den Beklagten zu erwerbenden Grundstück, Flur-Nr. 1400/72 der Gemarkung M. ein schlüsselfertiges Massivhaus zum Preis von 331.340 DM errichten sollte. Hierzu kam es nicht. Vielmehr teilten die Beklagten der Klägerin mit Schreiben vom 30. April 1991 mit, daß sie "von dem Kauf und der Bebauung des Grundstücks Abstand genommen hätten und der Vertrag vom 9. März 1991 hinfällig" sei.

Die Klägerin verlangt deshalb als Werkvergütung abzüglich ersparter Aufwendungen 55.218,94 DM sowie weitere 6.946,92 DM wegen vertaner Planungskosten.

Die Parteien streiten im wesentlichen darüber, welche Einflußmöglichkeiten die Klägerin auf den Grundstückserwerb hatte und in welcher Weise sie tatsächlich darauf Einfluß genommen hat und ob der Bauvertrag und der Grundstückserwerb eine Einheit bilden sollten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr dem Grunde nach stattgegeben. Dagegen wendet sich die Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

I.

Anders als das Landgericht meint das Berufungsgericht, der Bauvertrag vom 9. März 1991 und der Grundstückserwerbsvertrag seien nicht als rechtliche Einheit anzusehen. Deshalb habe der Bauvertrag nicht der Beurkundung bedurft. Die Parteien hätten bewußt getrennte Verträge abgeschlossen. Die Beklagten hätten vor allem aus Steuerersparnisgründen gerade nicht die Absicht gehabt, das Grundstück mit dem Bauwerk von der Klägerin zu erwerben. Beweis für ihre Behauptungen über Einflußnahmen und Einflußmöglichkeiten der Klägerin hinsichtlich des Grundstückserwerbs hätten die Beklagten nicht angeboten. Der Bauvertrag enthalte keine Verpflichtung zum Grundstückserwerb. Die Tatsache, daß das Haus nicht ohne Grundstück habe errichtet werden können, begründe keinen rechtlichen Zusammenhang. Die Beklagten hätten das geplante Einfamilienhaus auch auf einem anderen Grundstück durch die Klägerin errichten lassen können.

Dagegen wendet sich die Revision der Beklagten mit Erfolg.

II.

1. Die Würdigung des Berufungsgerichts ist nicht frei von Rechtsfehlern. Das Berufungsgericht hat nicht vollständig und zum Teil auch unzutreffend die Gesichtspunkte ge-

prüft, aus denen sich ein einheitlicher Vertragswille der Beteiligten ergeben kann.

Insbesondere hat das Oberlandesgericht nicht genügend beachtet, daß die Klägerin sich vertraglich verpflichtet hat, ein bestimmtes Grundstück, nämlich die Flur-Nr. 1400/72 der Gemarkung M., zu bebauen. Es trifft deshalb entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu, daß der Bauvertrag ohne weiteres auch durch die Bebauung eines anderen Grundstücks hätte erfüllt werden können. Die auf das bestimmte Grundstück beschränkte Leistungspflicht der Klägerin ist ein gewichtiges, vom Tatrichter in seiner Tragweite nicht hinreichend gewürdigtes Indiz dafür, daß die Parteien einen einheitlichen Vertragswillen in dem Sinne hatten, daß Bauvertrag und Grundstückserwerb miteinander stehen und fallen sollten. Einem solchen einheitlichen Vertragswillen braucht nicht der vom Berufungsrichter in den Vordergrund gerückte Wille der Parteien entgegenzustehen, den zweimaligen Anfall von Grunderwerbssteuer zu vermeiden. Dieses Motiv erklärt zwar den äußerlich getrennten Vertragsschluß, besagt aber nichts gegen einen dahinter stehenden einheitlichen Vertragswillen.

Sollte nach alledem ein einheitlicher Vertragswille anzunehmen sein, wäre der Vertrag mangels Beurkundung gemäß §§ 313, 125 BGB nichtig.

III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben. Bei der danach erforderlichen er-

neuten Prüfung wird das Berufungsgericht den Streitfall unter den genannten Gesichtspunkten zu würdigen haben.

1. Es wird dabei noch zu beachten haben, daß es aufgrund des Verhaltens der Beklagten nahe liegt, daß jedenfalls sie den ihnen von der Klägerin unterbreiteten Vertrag so aufgefaßt haben könnten, daß von einem einheitlichen Vertragswillen auszugehen wäre. Soweit das aus der objektiven Empfängersicht zutreffend war, wäre dies der für die Auslegung maßgebliche Vertragsinhalt.

Ferner wird bei der Auslegung aus der hierfür maßgeblichen objektiven Empfängersicht zu berücksichtigen sein, daß im Rechtsstreit keine Umstände zutage getreten sind, aus denen sich ergibt, welchen Anlaß die Beklagten gehabt haben könnten, vor Erwerb des Grundstücks eine für sie derart riskante isolierte Vereinbarung abzuschließen, ob also etwa Preisänderungen drohten oder angekündigt waren oder sonst Gründe vorlagen, den Bauvertrag vorweg abzuschließen.

2. Ist von einem einheitlichen Vertragswillen nicht auszugehen, wäre zu prüfen, ob die Beklagten den isoliert geschlossenen Bauvertrag in der irrigen Vorstellung einer Vertragseinheit abgeschlossen haben. Für eine solche Vorstellung können alle Umstände sprechen, die für einen einheitlichen Vertrag angeführt werden können. Sollten die Dinge so liegen, könnte das Schreiben vom 30. April 1991 als - rechtzeitige - Irrtumsanfechtung auszulegen sein.

3. Die Aufhebung und Zurückverweisung gibt den Parteien ferner Gelegenheit, ergänzend dazu vorzutragen, ob es sich

bei dem Bauvertrag um einen von der Klägerin gestellten Formularvertrag handelt und welche Tatsachen im Rahmen einer gegebenenfalls vorzunehmenden Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG von Bedeutung sein könnten. Bedenken gegen die Wirksamkeit könnten bestehen, wenn die Klägerin formularmäßig mit Eigenheiminteressenten Bauverträge über von diesen noch zu erwerbende Grundstücke abschließt, ohne die Möglichkeit einer Lösung vom Vertrag für den Fall vorzusehen, daß das ins Auge gefaßte Grundstück von dem Bauinteressenten nicht erworben wird.

Der Senat macht von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch, die Sache an einen anderen Senat des Berufungsgerichts zu verweisen.

Lang

Bliesener

Quack

Thode

Haß