

1

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 779

Gesetz zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher
Vorschriften vom 20.2.80 (BGBI I 157 - BeurkÄndG) § 1

Sind die Parteien in einem Vergleich von der Formwirksamkeit eines Grundstückskaufvertrags ausgegangen und wird der vor Inkrafttreten des Beurkundungs-Änderungsgesetzes nach §§ 313, 125 BGB formnichtige Vertrag gemäß § 1 BeurkÄndG rückwirkend geheilt, so ist der Vergleich nicht nach § 779 Abs. 1 BGB unwirksam.

BGH, Urt. v. 3. Juli 1981 - V ZR 119/80 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 119/80

URTEIL

Verkündet am
3. Juli 1981
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma T [REDACTED] Bauträger GmbH & Co. KG, vertreten
durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die
Firma T [REDACTED] Bauträgersgesellschaft mbH, diese ver-
treten durch ihren Geschäftsführer Peter G [REDACTED],
E [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Postbeamten Reinhard L [REDACTED], J [REDACTED]platz [REDACTED],
D [REDACTED],

2. die Postsekretärin Gerlinde Ja [REDACTED] geb. V [REDACTED] gesch. L [REDACTED],
Ge [REDACTED] Straße [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 23. April 1980 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 6. Juli 1976 verkaufte die Klägerin an die Beklagten ein Grundstück in Büttgen. Zugleich verpflichtete sich die Verkäuferin, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten. Wegen der Lage- und Baupläne sowie der Ausführungszeichnungen und der Baubeschreibungen nahmen die Parteien im notariellen Vertrag auf eine andere Niederschrift des beurkundenden Notars Bezug.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Da die Beklagten mit der Zahlung des Restkaufpreises in Höhe von 25 891,64 DM in Rückstand gerieten und auch mehrmalige Zahlungsaufforderungen ohne Erfolg blieben, erklärte die Klägerin unter dem 11. Dezember 1978 den Rücktritt vom Vertrag. Am 18. Dezember 1978 unterzeichneten die Parteien dann eine privatschriftliche Vereinbarung, in der es u.a. heißt:

"Die Verkäuferin "(Klägerin)" ist wegen erheblichen Zahlungsverzuges vom Kaufvertrag zurückgetreten.

Die Erwerber "(Beklagten)" und die Verkäuferin sind einverständlich der Auffassung, daß der Vertragsrücktritt zu Recht erfolgte. Die Erwerber erkennen den Rücktritt an.

An Kosten für den Rücktritt fallen zu Lasten der Erwerber an: DM 96 270,67 ...

Dieser Betrag ist zahlungsfällig und wird von den Erwerbern anerkannt und bis zum Tilgungsende an die Verkäuferin bezahlt.

...

Die Abrechnung vom 18.12.1978 wird von den Erwerbern ausdrücklich anerkannt."

Die Klägerin verlangt im Urkundenprozeß von den Beklagten Zahlung des in der Vereinbarung vom 18. Dezember 1978 anerkannten Betrages von 96 270,67 DM nebst Zinsen. Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil der geltend gemachten Zinsen stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage in vollem Umfang als im Urkundenprozeß unstatthaft abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter, soweit das Landgericht der Klage stattgegeben hat. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Klage als im Urkundenprozeß unstatthaft abgewiesen, weil die Klägerin nicht alle zur Begründung des geltend gemachten Anspruchs erforderlichen Tatsachen, soweit sie zwischen den Parteien streitig seien, durch Urkunden belegt habe. Die schriftliche Vereinbarung zwischen den Parteien vom 18. Dezember 1978 sei als Grundlage für den Zahlungsanspruch nicht geeignet, da sie gemäß § 779 BGB unwirksam sei. Diese Vereinbarung stelle einen Vergleich dar, bei dem der von den Parteien als feststehend zugrunde gelegte Sachverhalt, nämlich die Wirksamkeit des Vertrages vom 6. Juli 1976, nicht der Wirklichkeit entsprochen habe und die Ungewißheit über die Rechtsfolgen, die durch den Vergleich hätten beseitigt werden sollen, nicht eingetreten wäre, wenn die Parteien dies gewußt hätten. Der Vertrag vom 6. Juli 1976, hinsichtlich dessen die Klägerin den Rücktritt erklärt habe, sei im Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses wegen Mangels der gesetzlich vorgeschriebenen Form (§§ 313, 125 BGB) nichtig gewesen. Damit sei der Vergleich unwirksam. Daran ändere sich nichts dadurch, daß der Vertrag vom 6. Juli 1976 inzwischen aufgrund des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften vom 20. Februar 1980 (BGBl I 157 - BeurkÄndG) nicht mehr wegen Formmangels nichtig sei. Für die Wirksamkeit des Vergleiches sei allein auf den Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses abzustellen.

II.

Die Revision der Klägerin ist begründet. Die Vereinbarung vom 18. Dezember 1978 ist nicht nach § 779 Abs. 1 BG unwirksam.

Nach dieser Vorschrift ist ein Vertrag, durch den der Streit oder die Ungewißheit der Parteien über ein Rechtsverhältnis im Wege gegenseitigen Nachgebens beseitigt wird (Vergleich), unwirksam, wenn der nach dem Inhalt des Vertrages als feststehend zugrunde gelegte Sachverhalt der Wirklichkeit nicht entspricht und der Streit oder die Ungewißheit bei Kenntnis der Sachlage nicht entstanden sein würde.

Es kann für die Entscheidung des Senats offen bleiben ob die Absprache vom 18. Dezember 1978 ein Vergleich ist und ob die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts von den Parteien angenommene Wirksamkeit des Vertrages vom 6. Juli 1976 als feststehend zugrunde gelegter "Sachverhalt" im Sinne des § 779 BGB anzusehen ist, denn dieser "Sachverhalt" hätte jedenfalls der Wirklichkeit im Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses entsprochen.

Der Vertrag vom 6. Juli 1976 war entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts am 18. Dezember 1978 nicht wegen Formmangels nichtig. Das Berufungsgericht hat zwar zunächst zutreffend ausgeführt, daß der Vertrag vom 6. Juli 1976 nach der Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Beurkundungs-Änderungsgesetzes nicht den Formerfordernissen des § 313 BGB entsprach, weil hinsichtlich der Ver-

2

pflichtung zur Errichtung des Wohnhauses die Bezugnahme auf Lage- und Baupläne, Ausführungszeichnungen und Baubeschreibung in einer anderen, nicht beigelegten notariellen Urkunde den Beurkundungsanforderungen des § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG nicht genügte. Nunmehr richtet sich aber die rechtliche Beurteilung der Formgültigkeit des Vertrages vom 6. Juli 1976 nach dem Beurkundungs-Änderungsgesetz vom 20. Februar 1980. Ist in der Niederschrift eines vor Inkrafttreten dieses Gesetzes (27. Februar 1980) notariell beurkundeten Rechtsgeschäfts auf eine öffentliche Urkunde verwiesen worden, so ist gemäß § 1 des Gesetzes das Rechtsgeschäft nicht deshalb nichtig, weil diese Urkunde der Niederschrift nicht nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG beigelegt oder nicht nach § 13 BeurkG verlesen worden ist. Ein solcher Sachverhalt ist - wie auch das Berufungsgerecht nicht verkannt hat - hier gegeben, so daß der Vertrag vom 6. Juli 1976 nicht formnichtig ist. Wie der Senat bereits in dem Urteil vom 21. März 1980, V ZR 72/78, NJW 1980, 1631, ausgeführt hat, sind die von § 1 BeurkÄndG erfaßten Verträge nicht lediglich mit Wirkung für die Zukunft "geheilt" worden, sondern von Anfang an als "nicht nichtig", d.h. also als von Anfang an wirksam anzusehen. Die hiergegen von der 12. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf im Beschluß vom 28. Mai 1980 (NJW 1980, 1800) erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken, hat der Senat im Urteil vom 19. September 1980, V ZR 102/79, WM 1981, 9 = NJW 1981, 228) nicht geteilt. Aufgrund der echten Rückwirkung des Beurkundungs-Änderungsgesetzes war der Vertrag vom 6. Juli 1976 im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung vom 18. Dezember 1978 daher nicht wegen Formmangels unwirksam. Damit ent-

spricht die vom Berufungsgericht festgestellte Annahme der Parteien über die Wirksamkeit des Vertrages vom 6. Juli 1976 der Wirklichkeit.

Die vom Berufungsgericht vertretene Auffassung, das Beurkundungs-Änderungsgesetz bestimme nicht, daß Vereinbarungen der vorliegenden Art so behandelt werden müßten, als hätten sie schon im Zeitpunkt ihres Abschlusses die von den Parteien zu Unrecht als feststehend angesehene Grundlage gehabt, und deshalb werde die nach § 779 BGB begründete Unwirksamkeit des Vergleiches durch die beurkundungsrechtlichen Vorschriften nicht beseitigt, teilt der Senat nicht. Die Rückwirkung des § 1 BeurkÄndG hat in seinem Anwendungsbereich dazu geführt, daß hinsichtlich des Vertrages vom 6. Juli 1976 die Folgen des § 125 Satz 1 BGB nicht eingetreten sind. Wenn der Kaufvertrag aber als von Anfang an wirksam anzusehen ist, so kann nichts anderes für die Rechtsgeschäfte gelten, deren Wirksamkeit wiederum vom Bestand des Kaufvertrages, wie im Falle des § 779 BGB, abhängig sind. Einer ausdrücklichen Regelung in diesem Sinne bedurfte es daher nicht. Eine zusätzliche Regelung mußte nur für die Rechtsgeschäfte getroffen werden, die mit Rücksicht auf eine vermeintliche Formnichtigkeit eines anderen Vertrages geschlossen worden sind; denn die in § 1 BeurkÄndG bestimmte Formgültigkeit von Anfang an würde sich nicht ohne weiteres auf den Bestand eines derartigen Rechtsgeschäftes unmittelbar auswirken. Diese ergänzende Regelung ist in § 2 BeurkÄndG getroffen worden. Ihr kann daher nicht entnommen werden, daß sonstige Verträge von der Regelung in § 1 BeurkÄndG unberührt bleiben.

h

Hat das Berufungsgericht mithin zu Unrecht die Unwirksamkeit der Vereinbarung vom 18. Dezember 1978 nach § 779 BGB bejaht, so ist das hierauf beruhende Berufungsurteil aufzuheben. Zur Prüfung der Frage, ob der Vertrag vom 18. Dezember 1978 - wie die Beklagten meinen - aus anderen Gründen unwirksam ist und ob die sonstigen Einwendungen der Beklagten erheblich sind und gegebenenfalls zu einem Vorbehaltsurteil führen können, ist die Sache zwecks weiterer tatrichterlicher Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen