

2

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_124/71

URTEIL

Verkündet am
6. April 1973
Hirth
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Franz-Josef S [REDACTED], L [REDACTED], B [REDACTED] Str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]

gegen

Hans S [REDACTED], L [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 23. Juni 1971 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger schloß am 8. April 1969 mit dem Beklagten, der die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und die Aufteilung in Eigentumswohnungen beabsichtigte, einen "Bewerbervertrag zum Erwerb einer Kauf-Eigentumswohnung (Neubauvorhaben)" in dem zu errichtenden Gebäude. Neben anderen Zahlungsverpflichtungen übernahm es der Kläger, inner-

halb einer Woche eine "Sicherheitszahlung" in Höhe von 3 000 DM auf ein Sonderkonto des Beklagten zu leisten, welche Zahlung auf den Kaufpreis verrechnet werden sollte. Dieser Betrag sollte aber als Vertragsstrafe gemäß § 339 BGB gelten, wenn der Kläger der Aufforderung zum Abschluß eines notariellen Kaufvertrags nicht Folge leisten sollte.

Nach Zahlung dieser 3 000 DM forderte der Beklagte die Zahlung weiterer 22 000 DM. Darauf trat der Kläger vom Vertrag zurück. Mit vorliegender Klage verlangt er die an den Beklagten gezahlten 3 000 DM nebst Zinsen mit der Begründung zurück, der Beklagte habe weitere 22 000 DM vertragswidrig schon innerhalb von 8 Tagen verlangt; auch sei der Vertrag formnichtig (§ 4 Abs. 3 WEG i.V.m. §§ 313, 125 BGB).

Beide Vorinstanzen haben den Klaganspruch als Bereicherungsanspruch zuerkannt, das Landgericht auf Grund des Rücktritts, das Oberlandesgericht wegen Formnichtigkeit des Vertrags.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hält den Klaganspruch als Bereicherungsanspruch (§ 812 BGB) für begründet. Es läßt die Frage, ob ein reiner Grundstückserwerbsvertrag formbedürftig ist, dahingestellt, meint aber, jedenfalls in dem vorliegenden Fall sei eine zumindest entsprechende Anwendung des § 313 BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 WEG geboten, was mangels notarieller Beurkundung des Vertrags vom 8. April 1969 zu seiner Nichtigkeit führe (§ 125 BGB).

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß § 313 BGB auch für Vorverträge, die zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrags verpflichteten, gilt. Es führt sodann aus, der Anwendung dieser Vorschrift stehe nicht entgegen, daß der Bewerbervertrag den Beklagten nicht ausdrücklich verpflichte, zur gegebenen Zeit einen Kaufvertrag abzuschließen. Die entsprechende Anwendung des § 313 BGB sei geboten, weil der vorliegende Vertrag nicht nur eine Erwerbsverpflichtung des Klägers, sondern darüber hinaus auch erhebliche Verpflichtungen des Beklagten zum Inhalt habe, "die letztlich darauf hinzielten", dem Bewerber auch das Eigentum an der Wohnung zu verschaffen. Eine solche Regelung sei wirtschaftlich und rechtlich unvollkommen und ziele darauf ab, dem Bewerber letztlich nicht nur das wirtschaftliche Eigentum, von dem in dem Vertrag die Rede

ist, sondern auch das Eigentum im Rechtssinne zu verschaffen. Die Parteien seien sich darüber einig gewesen, daß die endgültige Regelung durch einen später abzuschließenden notariellen Kaufvertrag herbeigeführt werden sollte, und weiter, daß der Beklagte die Wohnung nicht mehr einem anderen Bewerber hätte übertragen dürfen. Der Beklagte habe sich dem Kläger gegenüber schon weitgehend binden wollen, und zwar als Ausgleich dafür, daß dieser bereits erhebliche Kaufpreiszahlungen aufzubringen gehabt hätte. Bei dieser Sachlage stelle der Versuch, die Formvorschrift des § 313 BGB dadurch zu umgehen, daß in den Bewerbervertrag nicht die Verpflichtung des Beklagten zum Abschluß des späteren Kaufvertrags aufgenommen wurde, eine unzulässige Umgehung der §§ 4 Abs. 3 WEG, 313 BGB dar. Dies habe zur Folge, daß das genannte Rechtsgeschäft der Beurkundung bedurft hätte.

2.a) Der Senat hat im Urteil vom 22. Dezember 1971 (BGHZ 57, 394) ausgeführt, daß es bei entsprechender Interessenlage nach dem Willen der Vertragsparteien Verträge geben könne, in denen sich nur der Erwerber zum Erwerb, nicht aber der Grundstückseigentümer schon hinsichtlich der Veräußerung binde; eine solche reine Erwerbsverpflichtung bedürfe zu ihrer Wirksamkeit nicht der notariellen Beurkundung nach § 313 BGB. Notwendig sei jedoch im Einzelfall eine sorgfältige Auslegung, um festzustellen, ob es sich um eine reine Erwerbsver-

pflichtung oder um ein Kaufangebot oder zugleich um eine Veräußerungsverpflichtung handle. Im Senatsurteil vom 2. Februar 1973 - V ZR 45/71 (NJW 1973, 517) ist dazu weiter ausgeführt, eine solche Prüfung sei auch und gerade dann geboten, wenn ein vom Kaufinteressenten formulierter Urkundentext die Verpflichtungen des Kaufinteressenten in den Vordergrund rücke, ohne jedoch das Fehlen eines rechtlichen Bindungswillens auf der Verkäuferseite ausdrücklich klarzustellen, wie es insbesondere bei Bestellungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen nicht selten vorkomme.

b) Das angefochtene Urteil läßt nicht eindeutig erkennen, zu welchem Ergebnis die Auslegung des Berufungsgerichts in dieser Hinsicht geführt hat.

Fehlte es nur an der "ausdrücklichen" Festlegung einer Verpflichtung des Beklagten zum Abschluß eines Kaufvertrags, d.h. ergäbe sich diese Verpflichtung zwar nicht schon aus dem Wortlaut des Vertrags, wohl aber aus dem Sinn, den ihr der Kaufinteressent nach den gegebenen Umständen, nach der Verkehrsauffassung und nach Treu und Glauben beilegen durfte und beigelegt hat (§§ 133, 157 BGB), so unterläge der Vertrag einem Formzwang und wäre mangels Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Form nichtig (§ 125 BGB). Für eine Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht in diesem Sinn sprechen die Ausführungen

über den Mangel einer "ausdrücklichen" Festlegung der Verpflichtung zum Abschluß eines Kaufvertrags.

Gegen eine Auslegung in diesem Sinn sprechen aber die weiteren Ausführungen: Daß die Verpflichtungen des Beklagten und die der einseitigen Erwerbsverpflichtung innewohnende unvollkommene Regelung "letztlich" auf die Verschaffung des Eigentums "hinzielte", daß der Beklagte sich dem Kläger gegenüber "schon weitgehend binden" wollte, daß aber § 313 BGB gleichwohl "zumindest entsprechend" anzuwenden sei, daß die durch die Nichtaufnahme der Verpflichtung zum Abschluß des Kaufvertrags versuchte "Umgehung" der §§ 4 Abs. 3 WEG, 313 BGB unzulässig sei und der Vertrag aus diesem Grund der Beurkundung bedurft hätte. Gegen eine Feststellung dahin, der Beklagte habe sich schon im Vertrag vom 8. April 1969 zum Abschluß eines Kaufvertrags verpflichtet, spricht schließlich der Grund für die Zulassung der Revision, nämlich die nach Ansicht des Berufungsgerichts zu entscheidende Frage nach der Formbedürftigkeit des Bewerbervertrags, obwohl das Berufungsgericht zuvor zutreffend ausführt, auch Vorverträge, die zum Abschluß eines formbedürftigen Vertrags verpflichteten, bedürften der für diesen Vertrag vorgesehenen Form.

Mangels einer eindeutigen Feststellung des hier maßgebenden Inhalts der Verpflichtungen des Beklagten kann das Urteil mit der derzeiti-

gen Begründung nicht aufrechterhalten werden. Da eine Auslegung des "Bewerbervertrags" im Sinn eines Kaufvorvertrags über eine Eigentumswohnung nicht auszuschließen ist, darüber aber der Tatrichter zu befinden hat, war die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

3. Die vom Ausgang des Rechtsstreits abhängige Entscheidung über die Kosten der Revision war dem Berufungsgericht zu übertragen.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger