

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 313, 139

Macht jemand seinem Darlehensgeber ein Verkaufsangebot über ein Grundstück, um ihn damit vereinbarungsgemäß für ein Darlehen abzusichern, muß auch die entsprechende Sicherungsabrede notariell beurkundet werden.

BGH, Urt. vom 27. Oktober 1982 - V ZR 136/81 - OLG München

LG Traunstein

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 136/81

URTEIL

Verkündet am

27. Oktober 1982

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

Elisabeth H [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED], F [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Michael M [REDACTED], G [REDACTED], F [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 8. April 1981 aufgehoben.

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Traunstein vom 25. Juni 1980 wie folgt abgeändert:

Dem Beklagten wird bei Meidung eines Ordnungsgeldes von höchstens 500 000 DM, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, verboten, sich aufgrund des notariellen Vertrages vom 23. März 1979/11. Oktober 1979 als Eigentümer des Grundstücks Z[REDACTED]straße [REDACTED] in H[REDACTED], Flur-Nr. [REDACTED]35/2, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts R[REDACTED] für H[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED]43, eintragen zu lassen.

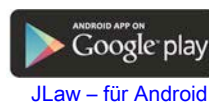
Der Beklagte wird verurteilt, die Löschung der zu seinen Gunsten auf dem vorgenannten Grundstück eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Klägerin erwarb 1978 ein Grundstück in H[REDACTED] für rund 211 000 DM und ließ darauf ein Fertighaus (Kaufpreis ca. 206 000 DM) errichten, das nunmehr bezugsfertig ist. Wegen Finanzierungsschwierigkeiten kam sie über den Zeugen B[REDACTED] in Verbindung mit dem Beklagten, der sich zur Finanzierung des Vorhabens bereiterklärte und seinerseits die erforderlichen Mittel bei der Volksbank P[REDACTED] beschaffte.

Die Parteien schlossen am 6. März 1979 einen Darlehensvertrag über 250 000 DM, der am 2. Mai 1979 auf 400 000 DM erweitert wurde. Im Zusammenhang mit diesen Verträgen hat die Klägerin Grundschulden im Nennwert von 450 000 DM auf ihrem Grundbesitz in H[REDACTED] an die Volksbank P[REDACTED] abgetreten.

Am 23. März 1979 machte die Klägerin dem Beklagten notariell ein bis zum 23. März 1981 unwiderrufliches Kaufvertragsangebot für ihren Grundbesitz in H[REDACTED] (Kaufpreis 450 000 DM), das der Beklagte durch beurkundete Erklärung am 11. Oktober 1979 annahm. Gleichzeitig ließ er den Grundbesitz aufgrund erteilter Vollmacht an sich auf. Zu Gunsten des Beklagten ist (auf der Grundlage des Kaufangebots) eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Nach teilweiser Erledigung des Rechtsstreits hat die Klägerin in der Berufungsinstanz zuletzt noch beantragt, dem

Beklagten bei Meidung von Ordnungsgeld, ersatzweise Ordnungshaft, zu verbieten, seine Eintragung als Eigentümer des Grundbesitzes in H[REDACTED] zu beantragen oder einen schon gestellten Antrag vollziehen zu lassen, ferner, ihn zur Aufgabe der Auflassungsvormerkung und zur Bewilligung ihrer Löschung zu verurteilen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Berufungsanträge weiter; der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht meint, die Klage sei allenfalls dann begründet, wenn der Grundstückskaufvertrag zwischen den Parteien von Anfang an nichtig oder zu Recht angefochten wäre. Die Voraussetzungen hierfür habe die Klägerin nicht beweisen können. Soweit die Klägerin geltend mache, der Beklagte habe sich verpflichtet, das Angebot nur bei nicht pünktlicher Bezahlung der Darlehenszinsen anzunehmen, sei eine solche Abrede nicht formbedürftig (§ 313 BGB), im übrigen aber nicht bewiesen. Ausdrückliche Erklärungen des Beklagten ließen sich nicht feststellen; aus Zusagen des Zeugen B[REDACTED] könne die Klägerin nichts herleiten, weil nicht feststehe, daß dieser als Vertreter des Beklagten gehandelt habe. Aus diesem Grunde

könne die Klägerin ihr Angebot auch nicht nach § 123 Abs. 1 BGB anfechten, weil sie nicht bewiesen habe, daß sie zur Abgabe durch den Beklagten ("vertreten durch Biebl") bestimmt worden sei.

II.

Revision und Berufung der Klägerin haben Erfolg. Sie hat einen Anspruch darauf, daß der Beklagte sich auf der Grundlage des notariellen Vertrags nicht als Eigentümer des Grundstücks in H [REDACTED] eintragen läßt und die Löschung der für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkung bewilligt, weil der auf der Grundlage des notariellen Angebots vom 23. März 1979 geschlossene Vertrag wegen unvollständiger Beurkundung formnichtig ist (§§ 313, 125, 139 BGB). Auf dieser Grundlage ist der Rechtsstreit ohne weitere tatrichterliche Feststellungen zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 2 ZPO).

1. Zwischen den Parteien ist unstreitig, daß die Klägerin dem Beklagten das Angebot vom 23. März 1979 nur machte, um ihn für die gewährten Darlehen weiter abzusichern. Für diese mindestens konkludent abgeschlossene Sicherungsabrede kommt es mithin auch nicht auf das Ergebnis einer Beweisaufnahme an. Die Klägerin hat immer behauptet (vgl. auch Berufungsbegründung vom 16. November 1980, GA Bl. 276, 277), das Verkaufsangebot sei nur zu Sicherungszwecken abgegeben worden. Der Beklagte hat schon im Schriftsatz vom 3. Juni 1980 vorgetragen, daß er von dem Sicherungscharakter des Angebots wußte und erst nach

diesem Angebot für ihn die "entsprechende dingliche Sicherheit" für die Krediterhöhung auf 400 000 DM vorhanden gewesen sei (GA Bl. 153, 154). In seinem Schriftsatz vom 12. Januar 1981 hat er wiederholt, daß die Klägerin "zu Sicherungszwecken" das Verkaufsangebot abgegeben habe (GA Bl. 331), daß er die gegebenen Sicherheiten nicht als ausreichend angesehen habe und es deshalb zum Kaufangebot ("aus Sicherungszwecken") gekommen sei (GA Bl. 341) und daß unstreitig das Kaufangebot als Sicherheit für die gewährten Darlehen diene (GA Bl. 344). Das deckt sich mit den Aussagen des Zeugen Biebl (GA Bl. 192, 193) und wird auch vom Landgericht noch als unstreitig festgestellt (GA Bl. 249).

2. Diese Sicherungsabrede (welchen näheren Inhalt sie auch haben mag), für die sich aus dem notariellen Angebot vom 23. März 1979 nicht der geringste Anhaltspunkt ergibt, hätte ebenfalls beurkundet werden müssen. Zwar konnten Angebot und Annahme getrennt beurkundet werden (§ 128 BGB); das Formerfordernis (§ 313 BGB) galt aber auch schon für das Angebot der Klägerin (Senatsurteil vom 31. Januar 1961, V ZR 6/60, LM BGB § 313 Nr. 19; BGB-RGRK 12. Aufl. § 313 Rdn. 44). Nach ständiger Rechtsprechung des Senats erstreckt sich der Beurkundungszwang auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Rechtsgeschäft zusammensetzt (vgl. Senatsurteil aaO; Urteil vom 19. September 1980, V ZR 102/79, NJW 1981, 228, 229). Es mag offenbleiben, ob nach dem Willen der Parteien die Sicherungsabrede Inhalt des Kaufvertrages werden sollte. Nach dem unstreitigen Sachverhalt bildete sie mit dem Veräußerungsgeschäft jedenfalls beurkundungsrechtlich eine Einheit, weil nach dem

Willen der Parteien zwischen den entsprechenden Vereinbarungen ein rechtlicher Zusammenhang besteht. Sie sind jedenfalls derart voneinander abhängig, daß sie miteinander stehen und fallen sollen. Für diese Feststellung kommt es zwar grundsätzlich auf den Willen beider Vertragsteile an; es genügt jedoch, wenn nur die Klägerin den Willen hatte, die Sicherungsabrede in diesem Sinn mit ihrem Vertragsangebot zu verbinden, dem Beklagten dieser Wille erkennbar war und er dies billigte oder wenigstens hinnahm (vgl. Senatsurteile vom 19. März 1971, V ZR 143/69, DNotZ 1971, 410, 411; vom 31. Mai 1974, V ZR 111/72, DNotZ 1975, 87, 89; BGB-RGRK aaO Rdn. 67, 68 und 70; MünchKomm/Kanzleiter, BGB § 313 Rdn. 46). Mindestens so liegt es hier. Der Beklagte wußte nach seinem eigenen Vortrag, daß die Klägerin nicht ein normales Veräußerungsgeschäft anbot, sondern dies allein zu Sicherungszwecken tat, was er hinnahm. Ohne die Sicherungsabrede wäre das Angebot nicht abgegeben worden; sie ist die Grundlage des Geschäfts. Hätten die Parteien in einem einheitlich beurkundeten Vertrag das Grundstück nur sicherheitshalber an den Beklagten veräußert, dann hätte die Sicherungsabrede beurkundet werden müssen. Soweit sich aus den Ausführungen des Reichsgerichts (Gruchot 65, 77, 78) etwas anderes ergibt, kann der Senat dem nicht beitreten. Daß die Klägerin im vorliegenden Fall vereinbarungsgemäß nur ein Angebot abgab, bedeutet keinen Unterschied, denn der Beurkundung bedürfen alle Vereinbarungen, die mit dem beurkundungsbedürftigen Angebot in einem rechtlichen Zusammenhang stehen (vgl. BGB-RGRK aaO Rdn. 44).

Es mag sein, daß eine formlose Verpflichtung zur Abgabe eines bindenden Grundstücksverkaufsangebots durch die Beurkundung des Angebots in entsprechender Anwendung

von § 313 Satz 2 BGB geheilt werden kann (RGZ 169, 185, 190; vgl. auch Senatsurteil vom 18. Dezember 1981, V ZR 233/80, NJW 1982, 759). Eine solche Wirkung konnte das Verkaufsangebot der Klägerin hier schon deshalb nicht entfalten, weil es gerade nicht vollständig, d.h. insbesondere mit der Sicherungsabrede beurkundet wurde.

3. Anhaltspunkte dafür, daß die Berufung der Klägerin auf die Formunwirksamkeit hier treuwidrig sein könnte, sind aus dem Sachverhalt nicht ersichtlich. Die Unwirksamkeit der Sicherungsabrede führt zur Nichtigkeit des Vertrages insgesamt (§ 139 BGB).

4. Wegen der Nichtigkeit des Kaufvertrages kann die Klägerin verlangen, daß der Beklagte die angebahnte Rechtsänderung nicht zur Vollendung bringt (Erwerbsverbot; zu dessen Auswirkungen vgl. auch BayObLG Rpfleger 1978, 306).

Er muß auch die Löschung der ohne Auflassungsanspruch nicht bestehenden Vormerkung bewilligen (§ 894 BGB entsprechend; RGZ 163, 62). Einer Aufgabeerklärung bedurfte es dazu nicht, weil die Vormerkung gar nicht entstanden war. Der Beklagte hat insoweit ein Zurückbehaltungsrecht nicht geltend gemacht. Er hat zwar - ausgehend von seinem Standpunkt, der Vertrag sei formwirksam - Ansprüche gegen die Klägerin zusammengestellt (wohl um darzulegen, wie er gegen den Kaufpreisanspruch aufrechnet, GA 339, 340 mit Hinweis auf Schriftsatz vom 5. März 1980), aber insoweit nicht (auch nicht hilfsweise) geltend gemacht, ob und in welcher Höhe er die Erfüllung von Ansprüchen der Klägerin bis zur Bewirkung der ihm gebührenden Leistung verweigern wolle.

Das kann zwar auch durch schlüssige Handlung geschehen (vgl. BGHZ 47, 157, 167); es muß jedoch - schon wegen der Abwendungsbefugnis der Klägerin nach § 273 Abs. 3 BGB - immer erkennbar sein, daß und insbesondere in welcher Höhe ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt wird (vgl. RGZ 77, 436, 438). Das ist dem Vortrag des Beklagten nicht zu entnehmen.

5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Das Berufungsgericht hat nach übereinstimmender Erledigungserklärung der Parteien über einen Teil des Rechtsstreits (soweit die Klägerin beantragt hatte, dem Beklagten die Durchführung von Bauarbeiten auf ihrem Grundstück zu verbieten) insoweit die Kosten der Klägerin auf der Grundlage von § 91 a ZPO auferlegt. Zwar ist diese Entscheidung - auch wenn sie notwendigerweise durch Urteil ergangen ist - nicht mehr anfechtbar (BGH Urteil vom 24. Februar 1967, V ZR 110/65, NJW 1967, 1131). Dies kann aber hier nicht dazu führen, daß die Klägerin nunmehr einen Bruchteil der Kosten aus erster und zweiter Instanz als rechtskräftigen Teil des Berufungsurteils zu tragen hat. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus zu Recht - diesen Bruchteil nicht festgelegt, insbesondere auch über den Wert des erledigten Teils keine Entscheidung getroffen. Es mag offenbleiben, ob der Senat nunmehr selbst diesen Bruchteil bestimmen könnte, denn er läßt sich gar nicht ausscheiden. Der Antrag auf Bauverbot hatte neben den übrigen

Anträgen zum Erwerbsverbot und zur Löschung der Auflassungsvormerkung (Wert: 450 000 DM) keine eigene wirtschaftliche Bedeutung und könnte allenfalls mit ca. 5 000 DM bewertet werden. Dieser Mehrbetrag hat besondere Kosten nicht veranlaßt.

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt

Räfle