

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2215 097

ZPO § 549

Typische Vertragsbedingungen unterliegen dann nicht der freien Auslegung durch das Revisionsgericht, wenn ein örtlicher Gerichtsstand vereinbart ist und deshalb, jedenfalls für den insoweit allein in Betracht kommenden Normalfall, nur ein Oberlandesgericht mit der Auslegung der Vertragsbedingungen befaßt sein wird.

BGH, Urt. v. 18. September 1963 - V ZR 169/61 - OLG Frankfurt (Main)
LG Frankfurt (Main)

Verkündet am 18. September 1963
[REDACTED], Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

~~I m N a m e n d e s V o l k e s~~

In dem Rechtsstreit

der Frau Lisa F. [REDACTED] geb. S. [REDACTED] in F. [REDACTED] (Main),
C. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Hausbau-Gesellschaft für Wohnungseigentum mbH
in F. [REDACTED] ([REDACTED]), L. [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch
ihren Geschäftsführer, Direktor Heinrich S. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. September 1963 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Schuster, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt (Main) vom 29. Mai 1961 wird auf
Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien (die Klägerin zugleich in Vollmacht ihrer inzwischen verstorbenen und von ihr beerbten Mutter) haben am 23. Dezember 1958 nach anwaltlicher Beratung der Klägerin auf vordrucktem Formular einen als Kaufanwartschaftsvertrag bezeichneten privatschriftlichen Vertrag geschlossen, der folgenden hier in Betracht kommenden Inhalt hat: Die Beklagte errichtet in der Friesenstraße 2 a in Bad Homburg ein Geschosswohnhaus. Die Klägerin und ihre Mutter (als Wohnungseigentumsanwärter) beabsichtigen, in diesem Haus eine (bestimmt bezeichnete) Wohnung zu kaufen (I). Die Vertragsparteien sind verpflichtet, über die Eigentumswohnung, und zwar auf Aufforderung der Beklagten, einen Kaufvertrag abzuschließen. Die 32 000 DM betragenden Gesamtkosten werden den späteren Kaufpreis darstellen (II). Die Wohnungseigentumsanwärter sind davon in Kenntnis gesetzt worden, daß ihnen aus dem Vertrag ein klagbarer Anspruch gegen die Beklagte auf Verkauf und Übereignung der Wohnung wegen Außerachtlassung der Formvorschrift des § 313 BGB nicht zusteht. Sie verpflichten sich, zur Finanzierung des Bauvorhabens 32 000 DM beizutragen und hiervon 10 300 DM in bar aufzubringen (V). Die Beklagte verpflichtet sich, den Wohnungseigentumsanwärtern die für sie erbaute Wohnung unabhängig von dem Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags nach Bezugsfertigstellung zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, sofern sie ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt haben (VIII). Der Vertrag kann von der Beklagten u.a. dann gekündigt werden, wenn wichtige Gründe eintreten oder bekannt werden, die der Übertragung des Wohnungs- oder Teileigentums entgegenstehen. Im Falle der Kündigung werden die geleisteten Barzahlungen zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Käufer nicht zu, insbesondere ist eine Klage auf Schadensersatz ausgeschlossen (XIII). Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des Vertrags ungültig sein, dann soll der übrige Vertrag gleichwohl gelten (XV).



Die Klägerin hat die Barzahlung bis zu einer Höhe von 8 100 DM erbracht. Der noch offenstehende Restbetrag von 2 200 DM sollte vor Abschluß des endgültigen Kaufvertrags gezahlt werden.

Unter Bezugnahme auf die aufgeführte Kündigungsbestimmung hat die Beklagte mit einem an die Klägerin gerichteten Schreiben vom 28. April 1959 den Vertrag gekündigt, weil die Klägerin durch ihr Verhalten gezeigt habe, daß sie Verträge nicht beachte und vertraglich eingegangene Verpflichtungen nicht einhalte. Ursache der Kündigung und ihrer Begründung war, daß die Klägerin eine ihr von der Beklagten befristet (bis zum 31. März 1959) überlassene Wohnung trotz schriftlicher Zusage (vom 16. Februar 1959) nicht rechtzeitig herausgegeben hatte und deshalb auf Räumung verklagt werden mußte (333 C 253/59 AG Frankfurt/Main).

Die Klägerin hat zunächst Feststellung dahin begehrt, daß die Kündigung unwirksam sei. Mit der Begründung, die Beklagte habe die Wohnung inzwischen anderweitig verkauft und dadurch schuldhaft die Erfüllung des Vertrags unmöglich gemacht, ist sie noch vor dem Landgericht zur Klage auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung übergegangen und hat beantragt,

die Beklagte zur Zahlung von 22 270,69 DM
nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit zu
verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hat sich auf die Kündigung des Vertrags, auf dessen Nichtigkeit wegen Formmangels sowie darauf berufen, daß Schadensersatzansprüche vertraglich ausgeschlossen seien.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Berufung der Klägerin insoweit zurückgewiesen, als diese mehr als 2 906 DM nebst 4 % Zinsen hiervon seit dem 16. Mai 1960 begehrt.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag in diesem Umfang weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht führt aus:

Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung habe zur Voraussetzung, daß aus dem Vertrag vom 23. Dezember 1958 ein Erfüllungsanspruch überhaupt hergeleitet werden könne. Das sei zu verneinen, weil der Vertrag wegen Formmangels nichtig sei (§§ 313, 125 BGB).

Entgegen der Ansicht der Klägerin habe der Vertrag nicht lediglich deren Verpflichtung zum Inhalt, eine Eigentumswohnung käuflich zu erwerben. Er verpflichte in Abschnitt II auch die Beklagte zur Veräußerung der künftigen Eigentumswohnung an die Klägerin. Diese als Vorvertrag anzusehende Vereinbarung habe deshalb nach § 4 Abs. 3 WEG der Form des § 313 BGB bedurft.

Diese Form habe der Vertrag bewußt außer acht gelassen. In Abschnitt V des Vertrags sei deshalb ausdrücklich erwähnt, daß der Klägerin ein klagbarer Anspruch nicht zustehe. Darüber hinaus sei die Klägerin, wie der Vertrag ebenfalls ausweise, anwaltlich beraten gewesen. Sie könne sich deshalb nicht darauf berufen, die Beklagte handle nunmehr arg-

listig, wenn sie Nichtigkeit einwende.

Der Hinweis der Klägerin, die Beklagte habe weitere Pflichten übernommen, so habe sie sich verpflichtet, ihr die Wohnung nach Bezugsfertigkeit unabhängig von dem Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags zu überlassen, gehe fehl. Denn auch diese Verpflichtung sei mit derjenigen auf Verschaffung des Eigentums unlöslich verbunden. Sie betreffe die Besitzzeineräumung mit dem Ziel späterer Eigentumsübertragung. Das sei nicht nur aus dem Sinn und Zweck des Vertrags und aus der ausdrücklichen Bezugnahme auf den künftigen notariellen Kaufvertrag in dieser Bestimmung selbst zu folgern, sondern ergebe sich in gleicher Weise auch daraus, daß der ganze Abschnitt VIII die Überschrift "Verkauf und Bezug" trage. Regle aber Abschnitt VIII somit nur ein zeitlich beschränktes, der Eigentumsübertragung vorausgehendes Zwischenstadium, so komme ihm nicht die Bedeutung einer selbständigen Verpflichtung zu, die Gegenstand eines gesonderten Erfüllungsanspruchs sein könne.

Soweit die Klägerin in Erfüllung des nichtigen Vertrags Leistungen erbracht habe, sei sie auf Bereicherungsansprüche gegen die Beklagte beschränkt. Wie aus dem Schreiben des Prozeßbevollmächtigten der Klägerin im ersten Rechtszug vom 25. Januar 1960 zu entnehmen sei, habe die Beklagte zu dieser Zeit von den ihr überlassenen 8 100 DM noch 6 606 DM zurückzuzahlen gehabt. Unstreitig habe die Beklagte sodann am 5. Februar 1960 den Betrag von 3 700 DM an die Klägerin überwiesen, sodaß noch Ansprüche in Höhe von 2 906 DM bestehen könnten.

2. Da sich für die Klägerin aus dem Vertrag vom 23. Dezember 1958 wegen der Nichteinhaltung der Form des § 313 BGB ein Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums nicht

ergibt und entgegen der Meinung der Revision keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, daß die Beklagte mit der Berufung auf die Formnichtigkeit des Vertrags arglistig handelt, hängt die Entscheidung des Rechtsstreits zunächst davon ab, ob die in Abschnitt VIII des Vertrags enthaltene Verpflichtung der Beklagten, die Wohnung der Klägerin unabhängig von dem Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags, also auch schon vor diesem Zeitpunkt, zur Verfügung zu stellen, eine von der Verpflichtung der Beklagten zur Übereignung des Wohnungseigentums unabhängige Verpflichtung darstellt, so daß sie nach Abschnitt XV des Vertrags, der bei Unwirksamkeit einer oder mehrerer Vertragsbestimmungen die Wirksamkeit des Vertrags im übrigen vorsieht, von der auf der Nichtbeachtung der Form des § 313 beruhenden Nichtigkeit der Verpflichtung der Beklagten zur Übereignung des Wohnungseigentums nicht berührt wird.

Gegen die Verneinung dieser Frage durch das Berufungsgericht wendet sich die Revision auch in erster Linie.

Sie meint zunächst, das Revisionsgericht könne den Vertrag vom 23. Dezember 1958 frei auslegen, da es sich um einen Formularvertrag handle und die Beklagte auch außerhalb Hessens, nämlich in Baden-Württemberg, Bayern und noch in anderen Ländern Bauten ausgeführt habe. Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es ist ihr zwar zuzugeben, daß die Bestimmungen in den Abschnitten V, VIII und XV des Vertrags, um die es in diesem Zusammenhang geht, als typische Vertragsbestimmungen zu beurteilen sind, da sie für eine Vielheit bereits abgeschlossener oder künftiger Verträge zu werten sind. Für eine freie Nachprüfung dieser Vertragsbestimmungen durch das Revisionsgericht ist aber des weiteren erforderlich, daß deren Wirkungskreis über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinausgeht. Denn nur

in diesem Fall liegt ein berechtigter Grund für ihre freie Nachprüfung in der Revisionsinstanz vor. Es soll hierdurch verhindert werden, daß die gleichen Vertragsbestimmungen etwa von verschiedenen Oberlandesgerichten verschieden ausgelegt werden (LM § 549 ZPO Nr. 15 unter Bezugnahme auf RGZ 153, 62). Daran fehlt es jedoch hier, da die Parteien in Abschnitt XIX des Vertrags Frankfurt am Main als Gerichtsstand vereinbart haben und deshalb, jedenfalls für den insoweit allein in Betracht kommenden Normalfall, nur das Berufungsgericht mit der Auslegung der in Frage stehenden Vertragsbestimmungen befaßt sein wird (RGZ 153, 62, 63/64).

Hieraus folgt, daß die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht nur beschränkt, nämlich nur dahin nachprüfbar ist, ob gesetzliche Auslegungsregeln oder Verfahrensvorschriften verletzt sind.

Die Revision rügt insoweit Verletzung des § 286 ZPO mit der Begründung, das Berufungsgericht habe die Bestimmung des Abschnitts XV des Vertrags übersehen, nach der die einzelnen Bestimmungen des Vertrags auf ihre Gültigkeit selbständig beurteilt werden müßten. Dem Erfolg dieser Rüge steht schon entgegen, daß das Berufungsgericht diese Vertragsbestimmung im Tatbestand seines Urteils ausdrücklich aufgeführt hat (BU S. 2), sodaß für ein Übersehen der Vorschrift keine Anhaltspunkte gegeben sind. Im übrigen hat das Berufungsgericht bei seiner Prüfung der Frage, ob die in Abschnitt VIII des Vertrags enthaltene Verpflichtung der Beklagten zur Überlassung der Wohnung ebenfalls unwirksam ist, nicht auf die Vorschrift des § 313 BGB, sondern darauf abgestellt, daß diese Verpflichtung mit der Verpflichtung zur Übereignung des Wohnungseigentums unlöslich verbunden und aus diesem Grunde unwirksam sei. Damit ist aber das Berufungsgericht offensichtlich

gerade davon ausgegangen, daß die Verpflichtung zur Überlassung der Wohnung nach Abschnitt VIII des Vertrags hätte wirksam sein können. Denn andernfalls hätte das Berufungsgericht lediglich auf die Vorschrift des § 139 BGB zu verweisen brauchen, nach der die Nichtigkeit eines Teils eines Rechtsgeschäfts in erster Linie die Nichtigkeit des ganzen Rechtsgeschäfts zur Folge hat.

Dieser Umstand steht auch der weiteren Meinung der Revision entgegen, das Berufungsgericht sei der Auffassung, daß wegen der Nichteinhaltung der Form des § 313 BGB der ganze Vertrag nichtig sei. Daß einzelne Wendungen der Ausführungen des Berufungsgerichts für diese Meinung der Revision sprechen könnten, ist unschädlich.

Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht auch nicht gegen die gesetzlichen Auslegungsregeln der §§ 133, 157 BGB verstoßen. Es hat im einzelnen die Gründe für seine Auslegung dargelegt, aus denen sich ergibt, daß es sich nicht lediglich vom Wortlaut der Vertragsurkunde hat leiten lassen, sondern auf den Sinn und Zweck des Vertrags, insbesondere auf den inneren Zusammenhang der einzelnen hier in Betracht kommenden Vertragsbestimmungen abgestellt hat.

Daß die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht nach dem Wortlaut des Vertrags unmöglich ist, wird von der Revision nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

Bei dieser Sachlage kommt es auf die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung des Vertrags sowie darauf nicht mehr an, ob alle Voraussetzungen für die Überlassung der Wohnung nach Abschnitt VIII des Vertrags gegeben waren.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger