

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 178/77

URTEIL

Verkündet am

29. Februar 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Dr. Werner H [REDACTED], S [REDACTED] [REDACTED],
Sc [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirtschaftsrat i.R. Heinrich St [REDACTED],
E [REDACTED]straße 2, Ha [REDACTED] 2,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Februar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 28. Juni 1977 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der Zivilkammer 84 des Landgerichts Berlin vom 11. Juli 1973 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenfels von Schney Band 28 Blatt 1190; Band 29 Blatt 1243, 1244, 1245; Band 36 Blatt 1430; Band 39 Blatt 1509, 1510, 1511 und Band 29 Blatt 1224, 1225 als Eigentümer der dort verzeichneten Grundstücke eingetragen. Die beiden zuletzt aufgeführten Grundstücke sind mit jeweils einem Achtfamilienhaus, die übrigen acht Grundstücke mit je einem Dreifamilienhaus bebaut.

- 3 -

Am 14. August 1970 gab der Beklagte gegenüber dem Architekten H. [REDACTED] ein notariell beurkundetes, bis zum 30. Juni 1972 befristetes unwiderrufliches Verkaufsangebot bezüglich der 10 Grundstücke ab. Von dem Gesamtkaufpreis von 1,5 Millionen DM sollte 1 Million auf die beiden Achtfamilienhäuser entfallen. H. [REDACTED] sollte im übrigen berechtigt sein, für den Kaufgegenstand oder Teile desselben andere Personen als Käufer an seiner Stelle in den Grundstückskaufvertrag eintreten zu lassen. In § 8 des Verkaufsangebotes ist bestimmt, daß der Käufer "alle durch die Beurkundung oder Durchführung des Vertrages" entstehenden Kosten zu tragen hat.

Am 31. August 1970 schlossen Hagemann und der Kläger einen notariell beurkundeten Vertrag, in dem die Rechte aus dem Verkaufsangebot auf den Kläger übertragen wurden.

Der Kläger begehrt vom Beklagten die Auflassung von acht Grundstücken.

Er hat am 16. Oktober 1970 gegenüber dem Beklagten in notariell beurkundeter Form die Annahme des Verkaufsangebotes vom 14. Oktober 1970 in Bezug auf vier der acht je mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke (und zwar Parzellen 1244, 1245, 1509 und 1511) erklärt. Den Wert der notariellen Verhandlung gab er mit 140 000 DM an. Am 5. Februar 1971 hat der Kläger gegenüber dem Beklagten in einer weiteren notariellen Urkunde die Annahme des Vertragsangebotes hinsichtlich der restlichen vier je mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke (und zwar Parzellen 1190, 1243, 1430 und 1510) erklärt.

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



Nach dem weiteren Inhalt der notariellen Urkunde sollte von dem Gesamtkaufpreis in Höhe von 1,5 Millionen DM auf die acht mit Dreifamilienhäuser bebauten Grundstücke ein Kaufpreisannteil von 500 000 DM entfallen. Die Wertangabe in der Urkunde vom 16. Oktober 1970 wurde auf 250 000 DM erhöht, der Kaufpreis bezüglich der nunmehr von der Annahmeerklärung betroffenen Grundstücke ebenfalls mit 250 000 DM beziffert.

Der Beklagte verweigert die Auflassung der Grundstücke. Er hält den Kaufvertrag für unwirksam, weil der Kläger mündlich die Zahlung weiterer 100 000 DM neben dem beurkundeten Kaufpreis versprochen habe. Im übrigen seien die Annahmeerklärungen mangels Teilbarkeit der Annahme in Bezug auf die acht mit je einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke und mangels Kaufpreisaufteilung unwirksam. Außerdem sei er von dem Vertrag wirksam zurückgetreten.

Das Landgericht hat die auf Abgabe der Auflassungserklärung bezüglich der acht je mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke gerichtete Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Klägers unter teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils der Klage hinsichtlich der Parzellen 1244, 1245, 1509 und 1511 (sie waren Gegenstand der Annahmeerklärung vom 16. Oktober 1970) stattgegeben. Mit der Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den Beklagten für verpflichtet zur Abgabe der Auflassungserklärung bezüglich der vier in der Annahmeerklärung vom 16. Oktober 1970 aufgeführten Grundstücke. Es hat angenommen, insoweit sei zwischen den Parteien ein wirksamer Kaufvertrag abgeschlossen worden. Zur Begründung seiner Auffassung hat es u.a. ausgeführt, das Verkaufsangebot des Beklagten habe in mehreren Teilen entsprechend den notariell beurkundeten Erklärungen des Klägers angenommen werden können. Der so zustandegekommene Kaufvertrag sei auch nicht nach § 125 Satz 1 i.V.m. § 313 Satz 1 BGB unwirksam. Eine mündliche Nebenabrede über eine zusätzliche Kaufpreiszahlung in Höhe von 100 000 DM sei vom Beklagten nicht nachgewiesen worden. Mit den vom Kläger zusätzlich versprochenen 100 000 DM habe vielmehr die Verbindlichkeit des Beklagten aus der Tätigkeit des Maklers Liesiecki abgegolten werden sollen. Es handele sich demzufolge bei der über den Betrag von 100 000 DM getroffenen Abrede um die neben dem Kaufvertrag stehende Vereinbarung der Übernahme einer an sich vom Beklagten als Verkäufer dem Makler geschuldeten Vermittlungsprovision (Courtage) durch den Kläger. Diese Vereinbarung habe jedoch zum Kaufvertrag in einem wechselseitigen Bedingungsverhältnis gestanden. Der Beklagte würde ohne die Vereinbarung das Verkaufsangebot nicht unterbreitet haben, der Kläger würde sich andererseits zur Übernahme der Maklerprovision nicht ohne das Verkaufsangebot bereiterklärt haben. Einer sich aus diesem Be-

dingungsverhältnis etwa ergebenden Formbedürftigkeit nach § 313 Satz 1 BGB hätten die Parteien in § 8 des Kaufvertrages ausreichend Rechnung getragen, da die Maklerprovision zu den vom Kläger zu tragenden Kosten der Vertragsdurchführung zähle.

II.

Dieses Ergebnis hält der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand:

1. Es kann zunächst dahingestellt bleiben, ob bereits vom Inhalt der Erklärungen her gesehen eine wirksame Annahme des Vertragsangebotes des Beklagten vorliegt, denn jedenfalls wäre ein nach Angebot und Annahme übereinstimmender Vertrag wegen Formverstoßes nach § 125 BGB nichtig.

2. Bei Grundstücksgeschäften unterliegt nach gefestigter Rechtsprechung dem Beurkundungserfordernis des § 313 Satz 1 BGB (hier in der bis zum 1. Juli 1973 geltenden alten Fassung) nicht nur die Verpflichtung des Veräußerers zur Grundstücksübertragung, sondern alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (vgl. etwa Senatsurteil vom 6. April 1979, V ZR 72/74, NJW 1979, 1495). Dazu gehören auch Vereinbarungen über an Dritte zu erbringende Leistungen, wenn diese Leistungen zur Gegenleistung gehören, die der Erwerber dem Veräußerer gegenüber übernehmen soll, der Veräußerer mithin einen eigenen Anspruch darauf erwerben

soll, daß die Leistung an den Dritten bewirkt wird (RG LZ 24, 231; HRR 1928 Nr. 313; RGZ 11, 90, 101; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 313 Rdn. 75; Palandt/Heinrichs, BGB 39. Aufl. § 313 Anm. 8 b bb; Staudinger/Wufka, BGB 12. Aufl. § 313 Rdn. 146). Der Beurkundungszwang wird nicht dadurch beseitigt, daß die die Gegenleistung betreffende Vereinbarung in einer vom Grundstücksgeschäft gelösten Zusatzvereinbarung enthalten ist (RGZ 145, 239, 245; BGH WM 1965, 151). Soll die Leistung eines Grundstückskäufers nach dem Willen der Vertragspartner zum Teil dadurch erbracht werden, daß der Käufer es übernimmt, einen Provisionsanspruch des Maklers gegen den Verkäufer zu erfüllen, so muß diese Absprache mithin notariell beurkundet werden.

Im vorliegenden Fall hat sich der Kläger als Käufer dem Beklagten als Verkäufer gegenüber bereiterklärt, außer dem im Vertragsangebot bezeichneten Kaufpreis noch 100 000 DM an einen Makler zwecks Erfüllung einer Provisionsverpflichtung des Verkäufers zu zahlen.

Nach der Auslegung durch das Berufungsgericht standen das Grundstücksgeschäft und die Provisionsübernahmevereinbarung derart in einem wechselseitigen Abhängigkeitsverhältnis, daß der Beklagte ohne die Zusage der Provisionsübernahme das Verkaufsangebot bezüglich der Grundstücke nicht abgegeben und der Kläger die Provisionsübernahme ohne Möglichkeit der Annahme des Veräußerungsangebotes nicht zugesagt hätte.

Bestandteil eines auf die Übertragung von Grundstückseigentum gerichteten und damit formbedürftigen Vertrages sind auch solche Vereinbarungen, die zwar für sich alleine einen selbständigen Vertrag darstellen können, nach dem Willen der Vertragsparteien jedoch mit den Abreden über die Grundstücksvereinbarungen eine Einheit bilden. Derart verbundene Vereinbarungen bilden dann gemeinsam den Grundstücksveräußerungsvertrag. Es steht nicht in der Macht der Vertragsschließenden, einen Teil des zusammenhängenden Geschäftes nicht zu beurkunden, ohne daß das ganze Rechtsgeschäft nichtig wäre (BGH LM BGB § 313 Nr. 3; DNotZ 1975, 89; BGB-RGRK 12. Aufl. § 313 Rdn. 67; Staudinger/Wufka, BGB 12. Aufl. § 313 Rdn. 148).

Ein einheitlicher Vertrag in diesem Sinne liegt vor, wenn nach dem Willen der Vertragsparteien zwischen den einzelnen Vereinbarungen ein rechtlicher Zusammenhang besteht, wenn also die äußerlich getrennten Vereinbarungen derart voneinander abhängig sind, daß sie miteinander "stehen und fallen" (BGH DNotZ 1971, 410; 1975, 87; 1976, 685) oder nur gemeinsam gelten sollen (RGZ 97, 219, 220; 103, 295, 298) oder in gegenseitiger Abhängigkeit stehen (BGH DNotZ 1971, 411). Ein rechtlicher Zusammenhang liegt immer dann vor, wenn die Parteien ausdrücklich oder stillschweigend den Abschluß des einen Geschäftes zur Bedingung für den Abschluß des anderen Geschäftes gemacht haben (RGZ 103, 295, 297; BGH WM 1966, 90; Staudinger/Wufka, BGB 12. Aufl. § 313 Rdn. 148; BGB-RGRK 13. Aufl. § 313 Rdn. 70; Palandt/Heinrichs, BGB 39. Aufl. § 313 Anm. 8 c).

Eine derart rechtliche Einheit hat das Berufungsgericht bejaht. Die hiergegen vom Kläger als Revisionsbeklagten erhobenen Bedenken vermögen die tatrichterliche Auslegung in Bezug auf den Zusammenhang zwischen den beiden Vereinbarungen nicht als rechtsfehlerhaft erscheinen zu lassen. Ob der Kläger die Zahlung von 100 000 DM nur für den Fall versprochen hat, daß alle 10 Grundstücke verkauft sind (wenn dagegen nicht alle Häuser verkauft würden, betrage die Courtage entsprechend weniger), ist für die Annahme eines einheitlichen Rechtsgeschäfts unerheblich. Der Revisionserwiderung ist insbesondere nicht darin zu folgen, daß sich aus einer differenzierten Provisionsübernahmeverpflichtung ergäbe, daß das Grundstücksveräußerungsgeschäft auch ohne die Provisionsvereinbarung abgeschlossen worden wäre. Gleiches gilt auch für den Vortrag des Klägers, wonach er es noch kurz vor Vertragsschluß (gemeint ist wohl: vor seiner ersten Annahmeerklärung) abgelehnt habe, über eine Provisionszahlung an den Makler zu verhandeln. Der Kläger hat sich dem Beklagten gegenüber zur Zahlung von 100 000 DM verpflichtet. Seine etwaige frühere Weigerung steht der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung nicht entgegen.

3. Zu Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht, orientiert am Wortlaut des § 8 des Verkaufsangebots vom 14. August 1970, angenommen hat, die Parteien hätten dem Beurkundungserfordernis hinsichtlich der Provisionsübernahmeverpflichtung genügt. Nach § 8 des Verkaufsangebotes des Beklagten, hinsichtlich dessen der Kläger eine notariell beurkundete Annahmeerklärung

abgegeben hat, "trägt der Käufer ... alle durch die Beurkundung oder Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten". Daß die Maklerprovision nicht zu den Beurkundungskosten zählt, bedarf keiner näheren Darlegung. Das Berufungsgericht hat nun unter Bezugnahme auf die Senatsentscheidung vom 13. Juli 1960, V ZR 62/59, LM BGB § 505 Nr. 2 (= MDR 1960, 1004), die Maklerprovision als Kosten der "Durchführung" des Vertrages angesehen. Die genannte Senatsentscheidung bietet jedoch für diese dem Wortlaut der Vertragsbestimmung widersprechende Auslegung der Vereinbarung keine Grundlage. In dem seinerzeit entschiedenen Fall hatte der Käufer "die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung" übernommen. Im Zusammenhang mit der Frage, ob zu den "Kosten des Vertrages" das Honorar für einen Sachverständigen gehört, der vor Vertragsschluß im Interesse beider Vertragspartner eine Wertschätzung des Anwesens vorgenommen hatte, ist in dem Senatsurteil folgendes ausgeführt: Kosten eines Vertrages seien in erster Linie die Kosten, die durch das Zustandekommen des Vertrages unmittelbar verursacht wurden, also die Beurkundungskosten. Auch die Kosten des hier zugezogenen Sachverständigen könnten darunter fallen, wenn er im gemeinsamen Interesse beider Parteien tätig geworden sei und damit durch seine Tätigkeit den Abschluß des Vertrages ermöglicht habe. Die Kosten des Sachverständigen sind demnach im obigen Urteil nicht als Kosten "der Durchführung des Vertrages" angesehen worden. Zu ihnen gehören nach dem Sprachgebrauch die mit der Abwicklung - der Erfüllung - der getroffenen Vereinbarung verbundenen Kosten. Das sind in der Regel die Kosten für erforderliche behördliche Genehmigungen und für die Ein-

tragung im Grundbuch. Maklerprovisionen haben dagegen nichts mit der Erfüllung sondern mit der Herbeiführung des Vertrages zu tun. Ob sie in Anlehnung an die erwähnte Senatsentscheidung vom 13. Juli 1960 zu "den Kosten des Vertrages" gerechnet werden könnten, ist für den vorliegenden Rechtsstreit ohne Bedeutung (vgl. hierzu auch Palandt/Putzo, BGB 39. Aufl. § 448 Anm. 3 und § 449 Anm. 2 a). Hier ist die Kostentragungspflicht des Käufers vom Wortlaut her auf die "durch die Beurkundung und Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten" beschränkt. Keine dieser Voraussetzungen wäre hinsichtlich der Maklerprovision erfüllt. Auch dem sonstigen Prozeßstoff sind keine Anhaltspunkte für einen Parteiwillen zu entnehmen, der die dem Wortlaut der Vereinbarung widersprechende Auslegung decken könnte.

Fehlt es damit aber an der gemäß § 313 Satz 1 BGB notwendigen notariellen Beurkundung der Provisionsübernahmeverpflichtung, so ist der gesamte Vertrag nichtig (§ 125 Satz 1 BGB). Für die Annahme, daß die Parteien den Grundstückskaufvertrag auch ohne die nichtige Abrede geschlossen haben würden, ist im Hinblick auf die Feststellungen des Berufungsgerichts zum gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis beider Vereinbarungen kein Raum.

1h

III.

Auf die Revision des Beklagten ist mithin das Berufungsurteil aufzuheben und - durch Zurückweisung der Berufung des Klägers - das klageabweisende Urteil des Landgerichts wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hill

Offterdinger

Hagen

Linden

Räfle