

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 183/71

URTEIL

Verkündet am

28. September 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma M [REDACTED] Gesellschaft für modernen Wohnungsbau
mbH & Co KG, S [REDACTED], H [REDACTED], vertreten
durch die Geschäftsführer Paul M [REDACTED] und Heinz K [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Frau Klara K [REDACTED], S [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 9. November 1971 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch privatschriftlichen "Teilnahme-Antrag" vom 18. Juni 1970 hat die Klägerin bei dem beklagten Bau-trägerunternehmen "beantragt", für sie im Rahmen eines Bauvorhabens der Beklagten eine bestimmte Eigentums-wohnung "vorzumerken", und sich zum Abschluß eines no-tariellen Kauf- und Bau-träger-Vertrags mit näher ange-gebenem Inhalt bereit erklärt. Sie hat sich darin weiter

- 3 -

zur Leistung einer Anzahlung in Höhe von 3 % des Festpreises von 81 500 DM verpflichtet derart, daß die Anzahlungspflicht bestehen bleibe, wenn das Nichtzustandekommen des Vertrags von der Beklagten nicht zu vertreten sei.

Durch Schreiben vom 22. Juni 1970 hat die Beklagte der Klägerin den Eingang des Antrags bestätigt und erklärt, sie werde das Objekt jetzt nicht mehr anderweitig anbieten.

Die Klägerin hat die Anzahlung von 2 445 DM geleistet. Zum Abschluß eines notariellen Vertrags zwischen den Parteien ist es nicht gekommen. Mit Anwaltschreiben vom 17. September 1970 erklärte die Klägerin den Rücktritt vom Teilnahme-Antrag.

Mit der Klage begehrt sie Rückzahlung dieses Betrags samt Zinsen, weil die Vereinbarung wegen mangelnder notarieller Beurkundung und wegen Sittenverstoßes nichtig sei und weil ihr Nichtzustandekommen auf einer unrichtigen Auskunft der Beklagten über die zeitliche Abwicklung beruhe und daher von ihr zu vertreten sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.



Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hält den Klaganspruch unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 BGB) für begründet: Die im "Teilnahme-Antrag" und seiner Empfangsbestätigung liegende Vereinbarung der Parteien sei formnichtig (§ 125 BGB); denn sie habe nach § 4 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes in Verbindung mit § 313 BGB der notariellen Beurkundung bedurft. Das Berufungsgericht läßt offen, ob sich die Formbedürftigkeit schon aus der willkürlichen Aufspaltung eines einheitlichen Grundstücksgeschäfts ergebe oder aus der Notwendigkeit der Beurkundung auch von bloßen Grundstückserwerbsverpflichtungen allgemein. Es bejaht die Geltung der genannten Bestimmungen jedenfalls für solche Grundstückserwerbsverträge, die zwischen einem Kaufanwärter und einem Bauträgerunternehmen geschlossen wurden und den Kaufanwärter zur Erfüllung wesentlicher Teile seiner Kaufverbindlichkeit, insbesondere nennenswerten Kaufpreisanzahlungen, schon vor dem Erwerb des Eigentums verpflichteten.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

II.

Die Bestimmungen des § 313 BGB, des § 4 Abs. 3 WEG und des § 11 Abs. 2 ErbbauVO in ihrer bis vor kurzem geltenden Fassung erklärten für beurkundungsbedürftig

Verträge, durch die sich der eine Teil verpflichtete, Grundstückseigentum zu übertragen, Sondereigentum im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes einzuräumen oder aufzuheben oder ein Erbbaurecht zu bestellen. Verträge, durch die sich nur der andere Teil verpflichtete, Grundstückseigentum, Sondereigentum oder Erbbaurecht zu erwerben, waren in diesen Formvorschriften nicht aufgeführt. Dem entsprechend ging bis in die jüngste Zeit die fast einhellige Auffassung dahin, daß ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den sich nicht (auch) der Eigentümer zur Weggabe oder Belastung seines Grundeigentums, sondern nur der Partner zum Erwerb verpflichtete (reine Erwerbsverpflichtung), keiner notariellen Beurkundung bedürfe. In den letzten Jahren trat insbesondere im Zusammenhang mit der Vergabe von Kaufeigenheimen durch Wohnungsbauunternehmen das Bedürfnis auf, den Kaufinteressenten durch Einbeziehung solcher bloßen Erwerbsverpflichtungen in den Formzwang zu schützen; dieses Ziel wurde angestrebt teils durch Gesetzesänderung, teils durch Auslegung bereits des geltenden Rechts. In der letzteren Richtung liegt das angefochtene Urteil.

Inzwischen, nämlich am 1. Juli 1973, ist das Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze vom 30. Juli 1973 (BGBl. I S. 501) in Kraft getreten. Es hat die genannten Vorschriften dahin gefaßt, daß beurkundungsbedürftig auch solche Verträge sind, durch die sich ein Partner verpflichtet, Grundstückseigentum, Sondereigentum oder Erbbaurecht zu erwerben. Damit ist dem Bedürfnis nach Käuferschutz für

die Zukunft Rechnung getragen. Für diejenigen Verträge jedoch, die schon vor dem Inkrafttreten des genannten Änderungsgesetzes abgeschlossen waren, ist nach wie vor das vor diesem Zeitpunkt geltende Recht maßgebend. Das ergibt sich aus dem allgemeinen Rechtsgedanken, daß Inhalt und Wirkung eines Schuldverhältnisses nach demjenigen Recht zu beurteilen sind, das zur Zeit der Verwirklichung des Entstehungstatbestands galt (BGHZ 10, 391, 394); das gilt auch für die Form des schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts (RGZ 55, 36, 40). Rückwirkende Kraft kommt dem Gesetz nicht zu.

Für die frühere Rechtslage hat der erkennende Senat in seiner - zeitlich nach dem Berufungsurteil ergangenen - Entscheidung vom 22. Dezember 1971 (BGHZ 57, 394) eine Auslegung der genannten Vorschriften im Sinn der Erstreckung der Beurkundungsbedürftigkeit auf bloße Erwerbsverpflichtungen abgelehnt. Er hält daran auch gegenüber den Ausführungen des Berufungsgerichts fest. Das Formgebot des Gesetzes beschränkte sich, wie im genannten Senatsurteil näher dargelegt ist, auf Verträge, durch die sich (auch) der Grundstückseigentümer zum Weggeben oder Beschränken seines Eigentums in der genannten Weise verpflichtete, und schützte nur unter dieser Voraussetzung (zugleich) den Erwerber. Gegen die Aufspaltung eines wirtschaftlich zusammengehörigen Vorgangs (Pflicht zur Weggabe, Pflicht zum Erwerb, dinglicher Vollzug) in der vorliegenden Art bestehen entgegen der im Berufungsurteil anklingenden Auffassung auch unter dem Gesichtspunkt der Umgehung keine rechtlichen Bedenken.

Der erkennende Senat kann dem Berufungsgericht ebenso-
wenig folgen in der Erstreckung des Formzwangs auf Er-
werbsverpflichtungen, die über einen Grunderwerb zwischen
einem Kaufanwärter und einem Bauträgerunternehmen ge-
troffen werden und in denen sich der Kaufanwärter dazu
verpflichtet, vor Erwerb des Eigentums schon wesentliche
Teile seiner Kaufverbindlichkeiten zu erfüllen, insbe-
sondere nennenswerte Anzahlungen auf den Kaufpreis zu er-
bringen (BU S. 17), auch nicht für den vom Oberlandesge-
richt angenommenen Fall, daß der Bauträger sich ver-
pflichtet, das Grundstück nicht anderweitig zu veräußern.
Die vom Oberlandesgericht angeführten Entscheidungen des
Bundesgerichtshofs für Maklerprovisionen (Urteile vom
30. Oktober 1970, IV ZR 1176/68 und vom 18. Dezember 1970,
IV ZR 1155/68, LM BGB § 652 Nr. 38 und 39) betreffen
Sachverhalte, die mit den Fällen der hier zu entscheiden-
den Art nicht zu vergleichen sind; sie ergeben auch
keinen verallgemeinernden Schluß dahin, daß, wenn ein
Grundstückseigentümer nur mittelbar zur Veräußerung seines
Grundstücks "gebunden" ist, der zugrunde liegende Vertrag
schon aus diesem Grund einer Veräußerungsverpflichtung
im Sinn von § 313 BGB (§ 4 Abs. 3 WEG, § 11 Abs. 2 ErbbauVO)
alter Fassung gleichzusetzen wäre und deshalb die Beur-
kundungsbedürftigkeit ausgelöst hätte.

III.

Hiernach kann das angefochtene Urteil mit der bis-
herigen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

Der Tatrichter wird nunmehr zu prüfen haben, ob die Vereinbarung etwa im Sinn einer auch rechtlichen Veräußerungsverpflichtung der Beklagten auszulegen ist (vgl. dazu die Senatsurteile vom 22. Dezember 1971, BGHZ 57, 394, 396, vom 2. Februar 1973, V ZR 45/71, NJW 1973, 517, und vom 6. April 1973, V ZR 124/71, WM 1973, 680). Er wird weiter gegebenenfalls die (bisher folgerichtig nicht erörterten) weiteren Einwendungen der Klägerin gegen die (fortdauernde) Geltung ihrer vertraglichen Pflicht zur Zahlung (und Belassung) des umstrittenen Betrags würdigen müssen.

Um diese Prüfungen zu ermöglichen, war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils mit der ausgesprochenen Kostenfolge an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen