

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 191/97

URTEIL

Verkündet am:
17. Juli 1998
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 313 Satz 1

Werden in einem Grundstückskaufvertrag auch die Rechte an der bereits vorhandenen Baugenehmigungsplanung übertragen, müssen die entsprechenden Unterlagen nicht mit beurkundet werden.

BGH, Urt. v. 17. Juli 1998 - V ZR 191/97 - OLG Hamm

LG Münster

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Juli 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Streithelfers des Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 14. April 1997 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch einen von dem Streithelfer am 31. Januar 1995 beurkundeten Kaufvertrag verkaufte der Beklagte an die Klägerin ein Grundstück in Dresden für 1.050.000 DM. Im Kaufpreis enthalten waren die Kosten einer vorhandenen Genehmigungsplanung gemäß den Bestimmungen der HOAI I - IV. Die Klägerin verpflichtete sich, innerhalb von 21 Tagen nach Vorlage der dem erteilten Bauvorbescheid entsprechenden Baugenehmigung eine Bankbürgschaft zu Händen des Streithelfers beizubringen. Der Kaufpreis war innerhalb von 14 Tagen nach Absendung der Mitteilung des

- 3 -

Notars, daß die Baugenehmigung vorliege, zur Zahlung fällig. Nach dem Vertrag waren beide Vertragsparteien zum Rücktritt berechtigt, wenn nicht bis spätestens 30. Juni 1995 eine dem Bauvorbescheid entsprechende Baugenehmigung rechtswirksam erteilt worden sein sollte. Der Bauvorbescheid, die Genehmigungsplanung und der gestellte Bauantrag wurden nicht mitbeurkundet.

Die Klägerin zahlte den Kaufpreis nicht und erklärte mit Schreiben vom 29. Mai 1995 den Rücktritt vom Vertrag, weil die erteilte Baugenehmigung nicht dem Vorbescheid entspreche. Sie hat beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Kaufvertragsurkunde für unzulässig zu erklären. Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag für formnichtig, weil der Streithelfer den Bauvorbescheid einschließlich der Planungsunterlagen nicht beurkundet habe. Dies sei aber erforderlich gewesen, weil zu den im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Pflichten des Grundstückskaufvertrages neben der Übertragung des Grundstücks auch die Übertragung der Genehmigungsplanung gehöre. Darüber hinaus hätten die Parteien hinsichtlich der Baugenehmigung ausdrücklich auf den Bauvorbescheid verwiesen und dessen Inhalt zum Vertragsinhalt erklärt, also bewußt durch eine ausdrückliche Verweisung einen Teil der Vereinbarung aus der notariellen Urkunde heraus verlagert.



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



II.

Die Revision ist begründet.

Das Berufungsgericht legt den Kaufvertrag dahin aus, daß "Leistungsgegenstand" des Vertrages "die gesamte bis dahin erstellte Genehmigungsplanung" gemäß den Bestimmungen der HOAI I - IV sein und die Beklagte zur "Übertragung der Rechte an den Planungsunterlagen" verpflichtet sein sollte. Diese Auslegung ist revisionsrechtlich fehlerfrei. Danach stellt das Rechtsgeschäft einen Grundstücks- und Rechtskauf dar, der nach dem Willen der Parteien eine rechtliche Einheit bildete und beurkundungsbedürftig war. Diesem Erfordernis ist jedoch Genüge getan. Denn dem Beurkundungszwang unterliegt nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (Senatsurt. v. 23. Februar 1979, V ZR 99/77, NJW 1979, 1495; v. 27. April 1979, V ZR 175/77, NJW 1979, 1498; v. 22. Juni 1979, V ZR 21/78, NJW 1979, 1984; Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 6. Aufl. Rdn. 46) nur der eine Regelung enthaltende, d.h. Rechtswirkungen erzeugende Teil der Erklärungen. Hierzu gehört vorliegend der Inhalt der Genehmigungsplanung nicht. Denn die Verpflichtung des Beklagten erschöpft sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in der "Übertragung der Rechte" an den Planungsunterlagen. Diese Verpflichtung ist aber beurkundet worden. Der Inhalt der Genehmigungsplanung gehört nicht mehr zum Regelungsinhalt des Kaufvertrages, sondern dient nur der - entbehrlichen - Erläuterung des - hinreichend genau bezeichneten und bestimmbaren - Gegenstandes des Rechtskaufs, ist also nur ein nicht beurkundungsbedürftiger "Identifizierungsbehelf" (vgl. Senatsurt. v. 23. Februar 1979, V ZR 99/77, aaO). Darin unterscheidet sich der Sachverhalt von den durch das Berufungsgericht herangezogenen Fällen, in denen aus den in Bezug genommenen Baubeschrei-

bungen und Plänen (auch Teilungserklärungen) über die gesetzlich vorgeschriebene Ausgestaltung der Rechtsbeziehungen hinaus noch weitergehende Verpflichtungen erwachsen sollten (BGHZ 69, 266, 268; Senatsurt. v. 23. Februar 1979, V ZR 99/77, NJW 1979, 1495; v. 27. April 1979, V ZR 175/77, NJW 1979, 1498; v. 22. Juni 1979, V ZR 21/78, NJW 1979, 1984). Die Rechtslage weist vielmehr Ähnlichkeit zur Übernahme von Verbindlichkeiten des Verkäufers aus einem anderen Schuldverhältnis auf (Senatsurt. v. 4. März 1994, V ZR 241/92, WM 1994, 1078, 1079), bei der sich die Vereinbarung der Vertragsparteien auf die Übernahme bestehender Verpflichtungen beschränkt und nicht die Begründung neuer Verpflichtungen zum Inhalt hat. Auch bei der vorliegenden Vertragsgestaltung erschöpft sich die Verpflichtung des Beklagten darin, der Klägerin die Rechte an der vorhandenen Genehmigungsplanung zu verschaffen und die Pläne zu übergeben. Nur dies ist beurkundungspflichtig, tatsächlich aber auch beurkundet worden.

Entsprechendes gilt für den Bauvorbescheid, dessen Inhalt die Parteien nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ebenfalls zum Gegenstand des Vertrages gemacht haben. Auch hier unterliegt der Inhalt des Bauvorbescheids schon deshalb nicht dem für das Veräußerungsgeschäft geltenden Beurkundungszwang, weil er die im Vertrag selbst geregelten Rechtsbeziehungen nicht erweitert, also nicht einen Teil der Vereinbarung aus der notariellen Urkunde herausverlagert.

Nach alledem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand. Die Sache ist vielmehr zwecks weiterer Feststellungen zur Wirk-

samkeit des von der Klägerin mit Schreiben vom 29. Mai 1995 erklärten Rücktritts vom Vertrag zurückzuverweisen.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein