

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 313

Ist die Vereinbarung zwischen dem einen Partner eines Grundstückskaufvertrags und einem Dritten (ausnahmsweise) Bestandteil des Kaufvertrags und deshalb beurkundungsbedürftig, so wird auch ihr Formmangel durch die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch geheilt.

BGH, Urt. v. 2. November 1973 - V ZR 201/71 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 201/71

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
2. November 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. der Firma B [REDACTED] Ingenieurgesellschaft für technische Planung und Bauberatung mbH & Co.KG., vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die Beklagte zu 2),
 2. der Firma B [REDACTED] Ingenieurgesellschaft für technische Planung und Bauberatung GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer:
 - a) Bauingenieur Rudolf A [REDACTED],
 - b) Kauffrau Ingrid G [REDACTED],
- zu 1) und 2): B [REDACTED] ([REDACTED]), K [REDACTED],
3. den Architekten Dietrich G [REDACTED], B [REDACTED] ([REDACTED]),
M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

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

g e g e n

den Kaufmann Werner S [REDACTED], K [REDACTED], S [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. November 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 4. November 1971 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der drittbeklagte Architekt, wirtschaftlicher Inhaber der erstbeklagten Bautechnik-GmbH & Co KG sowie ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin, der zweitbeklagten Bautechnik-GmbH, übernahm es im Jahr 1967, den Kläger, mit dem er aus einem früheren Bauvorhaben in Geschäftsbeziehung stand, über die günstigste Möglichkeit zur Verwertung seines 1019 qm großen Grundstücks W [REDACTED] Straße [REDACTED] in B [REDACTED]-C [REDACTED] zu beraten. Um einerseits dem Kläger den von diesem gewünschten Erlös von 1 000 000 DM zu verschaffen, andererseits die spätere Bebauung des Grundstücks nicht durch einen überhöhten Kaufpreis unmöglich zu machen, kamen der Kläger und der Drittbeklagte überein, daß der Kläger das Grundstück für 713 000 DM an eine von ihnen zu gründende



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Kommanditgesellschaft verkaufen und 300 000 DM von der Erstbeklagten erhalten sollte dafür, daß ihr die zu gründende Gesellschaft den Bauauftrag erteilte. Sie gründeten zwei neue Gesellschaften, eine GmbH und eine von ihr als persönlich haftender Gesellschafterin vertretene GmbH & Co KG; diese erwarb durch grundbuchlich vollzogenen notariellen Kaufvertrag mit dem Kläger vom 5. September 1968 das Grundstück für 713 000 DM zu Eigentum.

Noch vorher, am 6. Juni 1968, schlossen der Kläger und der Drittbeklagte, dieser zugleich in Vollmacht der beiden anderen Beklagten, folgende schriftliche Vereinbarung:

1.
"Herr ... (Kläger) erhält von der Firma Bautechnik für die Vermittlung des Bauauftrags ... eine Provision in Höhe von DM 300 000.
2. Von diesem Betrag werden die Honorarforderungen des Architekten ... (Drittbeklagter) für das Projekt ... abgesetzt.
3. Die Bezahlung der Provision ... hat ... spätestens bis 30.9.69 zu erfolgen.
4. Der Architekt ... verbürgt sich selbstschuldnerisch für diese Vereinbarung ... unter Verzicht auf jede Einrede."

Der Kläger begehrt von den drei Beklagten Zahlung der 300 000 DM abzüglich eines Architektenhonorars von unstreitig 60 000 DM = 240 000 DM mit Zinsen. Die Beklagten wenden Nichtigkeit der Vereinbarung wegen Scheincharakters und Formmangels sowie Wegfall der Geschäftsgrundlage ein.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Beklagten antragsgemäß verurteilt.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihre Klagabweisungsanträge weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Das Oberlandesgericht bejaht die Wirksamkeit der Vereinbarung vom 6. Juni 1968 und verneint einen der Klagforderung entgegenstehenden Wegfall der Geschäftsgrundlage.

Die Revision greift beides ohne Erfolg an.

I.

Das Berufungsgericht sieht in der umstrittenen Vereinbarung keinen Maklervertrag, sondern entweder einen selbständigen Vertrag eigener Art oder einen vorweggenommenen Bestandteil des späteren Grundstückskaufvertrags zwischen dem Kläger und der kaufenden Gesellschaft. Es läßt offen, ob die Vermittlung des Bauauftrags eine echte Bedingung darstelle; denn diese sei jedenfalls eingetreten. Ein Scheingeschäft sei die Vereinbarung nicht, weil die Vertragsparteien die Zahlungsverpflichtung der Beklagten ernstlich gewollt hätten. Für den Fall, daß die Vereinbarung als Bestandteil des Grundstücks-

kaufvertrags anzusehen sei und deshalb der notariellen Beurkundung nach § 313 BGB bedurft habe, sei dieser Formmangel durch den dinglichen Vollzug des Grundstückskaufvertrags nach § 313 Satz 2 geheilt; daß Kläger und Beklagte zur Zeit der Grundbuchumschreibung nicht mehr an der Abrede festgehalten hätten, sei nicht behauptet. Behördliche Genehmigungen für den Grundstückskaufvertrag seien nicht erforderlich gewesen.

a) Die Revision führt aus, ein reines Zahlungsverprechen ohne Rechtsgrund würde ein formnichtiges Schenkungsversprechen darstellen und der Rückforderung nach Bereicherungsrecht unterliegen. Aber das Fehlen eines Rechtsgrunds ist weder dem vom Tatrichter festgestellten Sachverhalt noch seiner rechtlichen Würdigung zu entnehmen. Danach verpflichtete sich die Beklagtenseite zur Zahlung dafür, daß sie unter Mitwirkung des Klägers den Bauauftrag bekam; darin liegt zugleich der Rechtsgrund der Vereinbarung.

b) Ohne Rechtsirrtum nimmt das Berufungsgericht an, daß eine etwaige Formnichtigkeit der Vereinbarung nach § 313 Satz 1 BGB durch den dinglichen Vollzug des Grundstückskaufvertrags, nämlich die Auflassung zwischen den Kaufvertragsparteien und die Eintragung der Käuferin als Eigentümer im Grundbuch, nach Satz 2 aaO geheilt worden ist.

Diese Heilung scheitert entgegen der Meinung der Revision nicht daran, daß die umstrittene Vereinbarung nicht zwischen den Partnern des Grundstückskaufvertrags

geschlossen wurde, sondern zwischen nur einem von ihnen (dem Verkäufer, nämlich dem Kläger) und einem Dritten (der Beklagten Seite). Die Heilungswirkung erstreckt sich anerkanntermaßen auf den ganzen Grundstücksveräußerungsvertrag einschließlich der nicht beurkundeten Abreden, auch auf die im Zusammenhang mit ihm abgeschlossenen anderen Rechtsgeschäfte, die wegen dieser Verbindung der Form des § 313 bedurften. Soweit sich danach - was nicht allzu häufig vorkommen wird - der Formzwang auch auf Abreden mit dritten Personen erstreckt, muß sich sinnvollerweise auch die Heilungswirkung auf sie erstrecken wie das Oberlandesgericht zutreffend betont. § 313 BGB bezweckt den Schutz des Grundstücksveräußerers und (in seiner jetzigen Neufassung in gleichem Maß) den Schutz des Grundstückserwerbers, aber nicht den Schutz dritter Personen, die sich in einem wenn auch noch so engen rechtlichen Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag zu Leistungen an eine Kaufvertragspartei verpflichten. Wenn man ihre Verpflichtung dem Formzwang von § 313 Satz 1 unterwirft, so muß man sie auch an der Heilungswirkung der Kaufvertragserfüllung nach § 313 Satz 2 teilnehmen lassen.

Die von der Revision angeführte Schrifttumsstelle (Reimer Schmidt bei Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 313 Rdn. 33) besagt über die Heilung oder Nichtheilung der Abreden mit Dritten nichts; es ist dort zwar mehrfach von "den Parteien" des Veräußerungsvertrags die Rede, aber nirgends im Sinn einer Beschränkung der Heilung auf die Abreden zwischen ihnen. Dasselbe gilt von der im erstinstanzlichen Urteil angezogenen Stelle

(BGB RGRK 11. Aufl. § 313 Anm. 72), die das Landgericht entgegen der Meinung der Berufungsbegründung nicht mißverstanden hat. Die in der Berufungsantwort weiter angeführten höchstrichterlichen Entscheidungen zur Formbedürftigkeit gewisser Maklervergütungsabreden (Urteile vom 1. Juli 1970 - IV ZR 1178/68, NJW 1970, 1915, und vom 30. Oktober 1970 - IV ZR 1176/68, NJW 1971, 93) betreffen anders liegende Fälle und enthalten überdies auch für diese Fälle nichts, was gegen die Heilbarkeit eines einschlägigen Formmangels spräche. Wenn die Revision meint, bei Erstreckung der Heilungswirkung kämen auch Dritte, die nur eine lose Beziehung zum Grundstückskaufabschluß hätten, in den Genuß von Rechten aus formnichtigen Verträgen, so übersieht sie, daß schon die Erstreckung des Formzwangs nur bei besonders enger Verknüpfung der Drittabelle mit dem Grundstückskauf gilt, dann aber kein Grund ersichtlich ist, nicht auch die Heilungswirkung auf sie zu erstrecken.

c) Soweit die Revision Gültigkeitsbedenken für die "Provisions"abrede daraus herleiten will, daß das Berufungsurteil die Möglichkeit offen läßt, der Grundstückskaufvertrag sei ein Scheingeschäft gewesen, übersieht sie, daß diese Erwägung ersichtlich nur für den Fall angestellt ist, daß die "Provisions"abrede rechtlich keinen Bestandteil des Kaufvertrags darstellt.

II.

Die Geschäftsgrundlage eines Vertrags, deren Wegfall die Fortdauer der Vertragspflichten (hier der

Zahlungspflicht der Beklagten) in Frage stellen kann, wird gebildet entweder durch die gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragspartner oder durch die bei Vertragsschluß zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen des einen Partners vom Vorhandensein oder künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille beider Partner auf diesen Vorstellungen aufbaut (BGHZ 25, 390, 392; Senatsurteil vom 4. Mai 1973 V ZR 101/71, WM 1973, 752). Hiervon gehen Berufungsgericht und Revision zutreffend aus.

In tatsächlicher Hinsicht unterstellt das Berufungsgericht zugunsten der Beklagten, daß die näher angeführte Gewinnerwartung für sie bestimmend war, daß zu ihrer Erfüllung die Erlangung von Hypothekenkredit in einem dann nicht verwirklichten Umfang nötig war und daß dem Kläger diese Erwartungen nicht verborgen blieben. Der Tatrichter zieht aber hieraus nicht die Folgerung, daß der Kläger diese Erwartungen der Beklagten nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern auch in seinen Geschäftswillen aufgenommen hätte; es könne nicht angenommen werden, daß der Kläger seine Forderung nach einem Erlös von 1 000 000 DM in irgendeiner Form von Unsicherheitsfaktoren, insbesondere vom Eintritt der Erwartungen der Beklagten hinsichtlich des möglichen Bauvolumens und der Finanzierung, habe abhängig machen wollen; die dafür von den Beklagten angeführten Indizien seien nicht zwingend und sprächen teilweise eher für das Gegenteil, wie näher ausgeführt wird.

Mit ihren Angriffen hiergegen vermag die Revision keinen Rechtsirrtum aufzuzeigen; sie versucht vielmehr in rechtlich unbeachtlicher Weise ihre eigene tatsächliche Würdigung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts zu setzen:

Daß der Kläger der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Beklagten nicht widersprach, ergab entgegen der Meinung der Revision noch keinen zwingenden Schluß darauf, daß er jene Erwartungen in seinen eigenen Geschäftswillen aufgenommen hätte. Dasselbe gilt für den Vortrag der Revision, daß der Kläger die grundlegende Bedeutung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die "Provisions"zusage der Beklagten habe erkennen können (nach der Unterstellung des Berufungsgerichts hat er sie sogar erkannt), daß sein Vertrauensmann bei der Grundstückskäuferin, Liesenhoff, sich um die Erlangung der Hypotheken im benötigten Umfang erfolglos bemüht und der Kläger schließlich der Hypothekenaufnahme in geringerem Umfang zugestimmt und eine entsprechende Finanzierungslücke mit festgestellt habe. Das Berufungsgericht hat sich mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Beklagten vom 30. November 1967 und dem zwei Tage früher liegenden Schreiben des Drittbeklagten ausführlich auseinandergesetzt mit dem Ergebnis, daß die damaligen Erwägungen über Risikotragung bei Abschluß der umstrittenen Vereinbarung mehr als fünf Monate später überholt waren; es hebt dabei die Umformulierung des von der Beklagtenseite entworfenen Vereinbarungstextes durch die Klägerseite hervor und hält deshalb dafür, es wäre Sache der Be-

klagten gewesen, noch einmal ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß sie die Entstehung des "Provisions"anspruchs des Klägers noch von weiteren Umständen abhängig machen wollten; im entscheidenden Stadium der Vertragsverhandlungen habe aber jeglicher Hinweis auf eine andere Risikoverteilung gefehlt. Wenn das Kammergericht unter diesen Umständen nicht für erwiesen hält, daß der Kläger die Kalkulationsgrundlagen der Beklagten auch in seinen eigenen Geschäftswillen aufnehmen und damit ein entsprechendes Risiko eingehen wollte, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Hat hiernach das Berufungsgericht einen Wegfall der Geschäftsgrundlage ohne Rechtsirrtum verneint, so kommt es nicht mehr auf die Erwägungen der Revision darüber an, welche Folgen seine Bejahung gehabt hätte.

III.

Da das Berufungsurteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war ihre Revision auf ihre Kosten (§ 97 ZPO) als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell