

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 313 Satz 1

Die Verpflichtung zur Abtretung eines Auflassungsan-
spruchs bedarf nicht der Form des § 313 Satz 1 BGB.

BGH, Urt. v. 11. November 1983 - V ZR 211/82 - OLG Nürnberg
LG Regensburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 211/82

URTEIL

Verkündet am: 11. November 1983

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rudolf Sch[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Josef K[REDACTED], O[REDACTED] [REDACTED], B[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 27. Mai 1982 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 1. 12. 1977 verkaufte der Kläger dem Beklagten die im Grundbuch des Amtsgerichts R. von Schw. Band 1 Blatt 17 auf die Namen Josef (Vater des Klägers) und Margarete Sch. eingetragenen Grundstücke Flur-Nr. 5 und 7; die gleichzeitig erklärte Auflassung ist mittlerweile im Grundbuch vollzogen.

Gegenstand der Beurkundung war außerdem "der Verkauf" einer "geometrisch erst zu vermessenden Teilfläche von möglichst genau zwanzig Tagwerk alten Feldmaßes" des im Grundbuch des Amtsgerichts R. von Schw. Band 1 Blatt 17 eingetragenen Grundstücks Flur-Nr. 8. Bezüglich dieser Teilfläche trat der Kläger "seine Rechte und Ansprüche auf Verschaffung von Besitz und Eigentum gegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

die Grundstückseigentümer Josef (Bruder des Klägers) und Antonie Sch[REDACTED]" ab. Dieser Anspruch hatte zunächst den Eheleuten Josef und Margarete Sch[REDACTED] zugestanden, denen gegenüber sich die Eheleute Josef und Antonie Sch[REDACTED] durch notariellen "Übergabevertrag" vom 30. November 1967 verpflichtet hatten, "eine Teilfläche von rund 16,6 ha aus den Grundstücken Flur-Nrn. [REDACTED] 2 und 1078 der Gemarkung Schw[REDACTED] ... zurückzuübertragen und aufzulassen".

Durch notariellen Vertrag vom [REDACTED]. [REDACTED] 1977 überließ Josef Sch[REDACTED] (Vater des Klägers), der seine 1973 verstorbene Ehefrau Margarete allein beerbt hatte, die Flurstücke [REDACTED] 5 und [REDACTED] 7 und die Teilfläche von zwanzig Tagwerk des Flurstücks [REDACTED] 8 dem Kläger und trat gleichzeitig sein Recht auf Verschaffung von Besitz und Eigentum an der überlassenen Teilfläche an den Kläger ab.

Die zur Sicherung des abgetretenen Anspruchs zugunsten der Eheleute Josef und Margarete Sch[REDACTED] eingetragene Auflassungsvormerkung wurde auf den Beklagten umgeschrieben. Die Auflassung selbst ist noch nicht erfolgt.

In dem notariellen Vertrag vom [REDACTED]. [REDACTED] 1977 wurde als Kaufpreis ein Betrag von 59 000 DM beurkundet. Der tatsächlich vereinbarte und vom Beklagten auch bezahlte Kaufpreis betrug 69 000 DM.

Der Kläger begehrt die Feststellung, daß der am 1. April 1977 zwischen den Parteien geschlossene Vertrag nichtig sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat der Klage den Erfolg versagt, weil hinsichtlich der Flurstücke 5 und 7 die wegen der Schwarzgeldabsprache zunächst formunwirksame Vereinbarung vom 1. 1977 durch die Auflassung und die Eintragung des Beklagten als Eigentümer in das Grundbuch geheilt worden sei und der Vertrag, soweit er sich auf die Teilfläche des Flurstückes 8 bezogen habe, formfrei gültig zustande gekommen sei. Durch den Vertrag sei weder eine Verpflichtung des Klägers, das Eigentum an der Teilfläche an den Beklagten zu übertragen, noch eine Verpflichtung des Beklagten, Eigentum an der Teilfläche zu erwerben, begründet worden. Der Vertrag beinhalte lediglich die Verpflichtung des Klägers, den gegen die Eheleute Josef und Antonie Sch gerichteten schuldrechtlichen Auflassungsanspruch zu übertragen, und unterliege insoweit nicht dem Beurkundungszwang.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

1. Zu Recht freilich rügt die Revision, daß das Berufungsgericht den zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag nur bezüglich der Flurstücke 5 und 7 als formbedürftig angesehen hat.

Bei Grundstücksgeschäften erstreckt sich der Beurkundungszwang auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft zusammensetzt (BGHZ 63, 359, 361; 69, 266, 268; Senatsurteil vom 19. September 1980, V ZR 102/79, NJW 1981, 228, 229), wobei auch solche Vereinbarungen dem Formzwang unterliegen, die zwar für sich allein formfrei möglich wären, aber nach dem Willen der Vertragspartner so eng mit dem Grundstücksveräußerungsgeschäft zusammenhängen, daß sie nur mit diesem zusammen gelten sollen (vgl. Senatsurteile vom 31. Mai 1974, V ZR 111/72, DNotZ 1975, 87, 89; vom 29. Februar 1980, V ZR 178/77 und vom 27. Oktober 1982, V ZR 136/81, NJW 1983, 565). Sind wie hier alle Abreden in einer und derselben Urkunde zusammengefaßt, so spricht eine tatsächliche Vermutung für die von den Vertragsschließenden gewollte Einheitlichkeit des gesamten Geschäftes (Senatsurteil vom 31. Mai 1974 aaO; BGHZ 54, 71, 72).

Tatsachen, die dieser Vermutung entgegenstehen könnten, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Da die Parteien im notariellen Vertrag vom 4. April 1977 den Gesamtkaufpreis bewußt zu niedrig haben beurkunden lassen (59 000 DM statt 69 000 DM), war der beurkundete Kaufvertrag als Scheingeschäft gemäß § 117 Abs. 1 BGB und der tatsächlich gewollte Vertrag (Kaufpreis von 69 000 DM) mangels Beurkundung nach §§ 117 Abs. 2, 313 Satz 1, 125 Satz 1 BGB zunächst seinem ganzen Inhalt nach nichtig. Auf die Frage,

ob die neben der Veräußerung der Flurstücke ■■■5 und ■■■7 getroffenen sonstigen Abreden für sich genommen formbedürftig gewesen wären, kommt es dabei nicht an.

2. Der formunwirksame Vertrag ist jedoch nach § 313 Satz 2 BGB durch den Vollzug der im beurkundeten Vertrag miterklärten Auflassung bezüglich der Flurstücke ■■■5 und ■■■7 geheilt worden. Die Heilung umfaßt auch die Vereinbarung bezüglich der Teilfläche aus dem Flurstück ■■■8, die losgelöst von der Verpflichtung zur Veräußerung der Flurstücke ■■■5 und ■■■7 für sich allein dem Formzwang nicht unterliegen würde:

Nach § 313 Satz 1 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung.

a) Das Berufungsgericht hat den Vertrag vom ■■■ 1977 bezüglich der Teilfläche aus dem Flurstück ■■■8 dahin ausgelegt, daß er nur die Verpflichtung zur Abtretung des dem Kläger zustehenden schuldrechtlichen Auflassungsanspruchs zum Gegenstand habe und keine Verpflichtung zur Eigentumsübertragung enthalte. Diese Auslegung ist für das Revisionsgericht bindend. Die Revision hat keine Auslegungsfehler gerügt.

Damit scheidet eine unmittelbare Anwendung des § 313 Satz 1 BGB aus. Aber auch eine entsprechende Anwendung der Formvorschrift kommt nicht in Betracht. Der Senat hat zwar im Urteil vom 30. April 1982 (BGHZ 83, 395) der Verpflichtung zur Eigentumsübertragung die Verpflichtung zur Über-

tragung eines Anwartschaftsrechts in Bezug auf ein Grundstück gleichgestellt. Ein Anwartschaftsrecht liegt aber nur vor, wenn von dem mehraktigen Entstehungstatbestand des Grundstückseigentums schon so viele Erfordernisse erfüllt sind, daß von einer gesicherten Rechtsposition des Erwerbers gesprochen werden kann, die der andere an der Entstehung des Vollrechts Beteiligte nicht mehr einseitig zu zerstören vermag (vgl. BGHZ 45, 186, 188, 189; 49, 197, 201; 83, 395, 399).

Ein derartiges Anwartschaftsrecht stand dem Kläger hinsichtlich der Teilfläche aus dem Flurstück 1078 nicht zu. Er hatte zwar aufgrund des Vertrages vom 25. Februar 1977 einen schuldrechtlichen Anspruch auf Eigentumsübertragung an der noch in bestimmter Weise zu vermessen- den Teilfläche an dem Flurstück 1078, von dem mehraktigen Übertragungstatbestand für das Eigentum war aber noch kein Teilakt erfüllt. Die Auflassung war nämlich noch nicht erklärt. Die erfolgte Auflassung ist aber erste Voraussetzung für die Bejahung eines Anwartschaftsrechtes. Ohne Auflassung hat der mehraktige Rechtsübergang vom Veräußerer auf den Erwerber noch nicht begonnen. Daran ändert auch nichts, daß zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Die Vormerkung hindert zwar eine dem Erwerber nachteilige Verfügung über das Grundstückseigentum; sie allein führt aber nicht dazu, daß die mehraktige Eigentumsübertragung bereits begonnen hat; es müßte vielmehr die Auflassung hinzukommen.

Hat demnach der Auflassungsanspruch dem Kläger noch keine dem Grundstückseigentum wesensähnliche Rechtsposition verschafft, so kommt hinsichtlich der Verpflichtung zur Übertragung des Auflassungsanspruchs keine Gleichbehandlung

mit der Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums in Betracht. Die Verpflichtung zur Übertragung des Auflassungsanspruches kann demnach formfrei begründet werden (vgl. RGZ 111, 298, 300, 301; Staudinger/Wufka, BGB 12. Aufl. § 313 Rdn. 21 f; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 313 Rdn. 63; MünchKomm-Kanzleiter, BGB § 313 Rdn. 16).

Zutreffend hat das Berufungsgericht die Formbedürftigkeit der Vereinbarung über die Verpflichtung zur Abtretung des Auflassungsanspruches auch unter dem Gesichtspunkt abgelehnt, daß der Kläger unter Verletzung der Vereinbarung mit dem Beklagten das Eigentum an der Teilfläche selbst erwerben könnte und sich dann aus positiver Forderungsverletzung oder gemäß § 816 Abs. 2 BGB ein Eigentumsübertragungsanspruch des Beklagten gegen den Kläger ergeben könnte. Die Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht, die möglicherweise zu einer Auflassungsverpflichtung des Klägers führen würde, kann nicht die Formbedürftigkeit einer Verpflichtung zur Abtretung eines Auflassungsanspruches beeinflussen. Die Pflicht zur Eigentumsübertragung würde sich nämlich nicht aus einer unmittelbar auf sie gerichteten vertraglichen Abrede ergeben. Die im Senatsurteil vom 30. April 1982 (BGHZ 83, 395, 397) vertretene Auffassung, die Aufhebung eines durch Auflassung und Eintragung vollzogenen Grundstücksveräußerungsgeschäftes bedürfe auch dann der Form des § 313 Satz 1 BGB, wenn der Aufhebungsvertrag die Rückübertragungspflicht nicht enthalte, sie sich vielmehr aus den §§ 812 ff BGB ergebe, steht nicht entgegen. Anders als im vorliegenden Fall ist die Übertragungspflicht nämlich die Folge eines auf Aufhebung des Rechtsgrundes für die Eigentumsübertragung gerichteten Vertrages und nicht die gesetzliche Folge der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht.

b) Formfrei (unter dem Gesichtspunkt der Verpflichtungen des Klägers) konnte auch die im Vertrag vom ■. ■■■■ 1977 vorgenommene Abtretung des Auflassungsanspruches erfolgen (vgl. RGZ 53, 268, 270; 65, 227, 241; 108, 60, 62; 108, 113, 144; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 313 Rdn. 63). Die Abtretung als Verfügungsgeschäft ist lediglich die Vollziehung der wirksam formfrei begründeten Abtretungsverpflichtung.

c) Eine Formbedürftigkeit der Vereinbarung bezüglich der Teilfläche aus dem Flurstück ■■■■8 ergibt sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer Erwerbsverpflichtung des Beklagten.

Das Berufungsgericht hat die Vereinbarung vom ■. ■■■■ 1977 rechtsfehlerfrei - und auch von der Revision nicht angegriffen - dahin ausgelegt, sie enthalte keine Verpflichtung des Beklagten zum Erwerb der Teilfläche. Damit entfällt auch hier eine unmittelbare Anwendung des § 313 Satz 1 BGB.

Die Voraussetzungen für eine entsprechende Anwendung der Formvorschrift sind ebenfalls nicht erfüllt:

(1) Da der schuldrechtliche Auflassungsanspruch noch kein dem Grundstückseigentum wesensähnliches Anwartschaftsrecht begründet, führt die Vereinbarung vom ■. ■■■■ 1977 auch zu keiner Verpflichtung des Beklagten, eine dem Eigentum vergleichbare dingliche Rechtsposition zu erwerben. Die im Senatsurteil vom 30. April 1982 (BGHZ 83, 395, 400) aufgestellten Grundsätze über die Formbedürftigkeit einer Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb von Anwartschaftsrechten können daher auf den vorliegenden Fall nicht übertragen werden.

(2) Auch die in Rechtsprechung und Literatur aufgestellten Grundsätze über die Formbedürftigkeit von Rechtsgeschäften, durch die ein Beteiligter mittels auferlegter wirtschaftlicher Bindungen (z.B. durch Vereinbarung einer Vertragsstrafe, einer Verfallsklausel hinsichtlich einer Kaufpreisanzahlung, einer erfolgsunabhängigen Maklerprovision) zum Abschluß eines Vertrages mit Erwerbsverpflichtung hinsichtlich eines Grundstücks gezwungen wird oder durch die mittels einer Vollmacht die Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks verbunden ist (vgl. Senatsurteil vom 3. November 1978, V ZR 30/77, NJW 1979, 307; BGH Urteil vom 6. Februar 1980, IV ZR 141/78, NJW 1980, 1622; Staudinger/Wufka, BGB 12. Aufl. § 313 Rdnrn. 104, 116, 120; MünchKomm-Kanzleiter, BGB § 313 Rdn. 35) können keine Anwendung finden. Die Formbedürftigkeit solcher Rechtsgeschäfte findet ihre Rechtfertigung darin, daß auf den Vertragspartner im Falle der Wirksamkeit der Vereinbarung ein Zwang zum Abschluß einer Vereinbarung über die Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks ausgeübt wird, oder - wie z.B. im Falle einer unwiderruflichen Abschlußvollmacht - der Vollmachtgeber sich der vertraglichen Begründung einer Erwerbsverpflichtung nicht entziehen kann. Ziel der Vereinbarungen ist also stets die vertragliche Begründung einer Erwerbsverpflichtung bezüglich eines Grundstücks.

Ein derartiges Rechtsgeschäft ist vorliegend nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zwischen dem Kläger und dem Beklagten nicht abgeschlossen worden. Zu den derzeitigen Grundstückseigentümern besteht keine vertragliche Beziehung des Beklagten; sie soll auch nicht herbeigeführt werden. Der Vertrag vom 1. [REDACTED] 1977 führt

nach der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung auch nicht zum Eintritt des Beklagten in den Vertrag zwischen dem Kläger und den Grundstückseigentümern anstelle des Klägers.

Fehlt es demnach an einer vertraglichen Verpflichtung des Beklagten, ein Grundstück zu erwerben, und soll er durch die Vereinbarung vom 9. 1977 auch nicht angehalten werden, eine Erwerbsverpflichtung vertraglich zu begründen, so ist für die Anwendung des § 313 Satz 1 BGB unter dem Gesichtspunkt der Erwerbsverpflichtung kein Raum.

Die Vereinbarung betreffend die Teilfläche aus dem Flurstück 8 unterliegt daher für sich allein betrachtet nicht dem Formzwang des § 313 Satz 1 BGB.

d) Die Heilungswirkung des § 313 Satz 2 BGB erfaßt den Vertrag "seinem ganzen Inhalt" nach, so daß durch Auflassung und Eintragung in das Grundbuch hinsichtlich der Flurstücke 5 und 7 auch die Absprachen bezüglich der Teilfläche aus dem Flurstück 8 gültig werden, die für sich allein nicht dem Formzwang unterlagen, jedoch wegen des Zusammenhangs mit einem formbedürftigen Grundstücksgeschäft ebenfalls der notariellen Beurkundung bedurften.

Soweit die Revision meint, § 313 Satz 2 BGB sei nicht anwendbar, weil für die Abrede betreffend die Teilfläche nur eine rechtsgeschäftliche Formvereinbarung vorgelegen habe, die der Heilung nicht zugänglich sei, wird übersehen, daß der gesamte Vertrag kraft Gesetzes (§ 313 Satz 1 BGB) der notariellen Beurkundung bedurfte (s. hierzu die obigen Ausführungen zu II 1).

Ist der Vertrag zwischen den Parteien vom
■. ■■■■ 1977 damit wirksam, so mußte die Revision
gegen das Berufungsurteil auf Kosten des Klägers (§ 97
Abs. 1 ZPO) zurückgewiesen werden.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen