

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 20. Mai 1998 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 1. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 7. Juni 1992 kaufte der Kläger von den Beklagten das im Grundbuch von H. Blatt 1269 eingetragene Grundstück Flurstück 19/78 und 19/79 sowie die im Blatt 1263 eingetragenen Grundstücke Flurstück 19/80 und 19/81. Der Kaufpreis von 1.600.000 DM sollte nach Vorliegen der zur Umschreibung erforderlichen behördlichen Erklärungen (ohne Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts) sowie Eintragung der Auflassungsvormerkung, nicht jedoch vor dem 30. Dezember 1992, auf das Anderkonto des beurkundenden Notars entrichtet werden. Wegen des Kaufpreises sowie 12 v.H. Zin-

sen daraus ab Eintragung der Auflassungsvormerkung unterwarf sich der Kläger der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Vertrag war unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß der Kläger eine baurechtliche Genehmigung für seinen Gewerbebetrieb oder einen positiven Bauvorbescheid erhalte. Mit weiterer Urkunde des Notars vom gleichen Tage verpflichtete sich der Beklagte zu 1, dem Kläger ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu bestellen, falls er - der Beklagte - das in Blatt 4857 eingetragene, damals seiner Mutter gehörende Grundstück Flurstück 19/54 zu Alleineigentum erwerbe. Der Kläger beabsichtigte, auf den gekauften Grundstücken eine Selbstbedienungs-Autowaschanlage, einen Selbstbedienungs-Markt mit "Shop" und Imbißstand zu betreiben sowie einen Bürotrakt zu errichten. Dies verschwieg er den Beklagten und legte ihnen stattdessen im Urkundstermin eine Skizze vor, die lediglich die Errichtung einer Waschanlage vorsah. Der Bauantrag des Klägers vom 16. Juli 1992, der die beabsichtigte umfassende Nutzung zum Gegenstand hatte, sah u.a. eine Ausfahrt über das Grundstück Flurstück 19/54 zu einem öffentlichen Weg (A. -Weg) vor. Auf Anliegerwidersprüche hin änderte der Kläger seine Planung dahin ab, daß die Zu- und Abfahrt nur noch zu der an die Kaufgrundstücke angrenzenden S. Chaussee erfolgen sollte. Der geänderte Plan fand die grundsätzliche Zustimmung des Bauausschusses. Auf einen neuerlichen Widerspruch hin sah der Kläger indessen von der Weiterverfolgung seines Antrags ab, eine behördliche Entscheidung ist nicht ergangen. Die Beklagten setzten dem Kläger unter Ablehnungsandrohung wiederholt Frist zur Erfüllung der Käuferpflichten und verlangten mit Schreiben vom 1. Juli 1993 Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Wegen Zinsforderungen für die Zeit vom 31. Dezember 1992 bis 30. Juni 1993 über insgesamt 96.000 DM erwirkten sie die Anordnung der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes des Klägers.

- 4 -

Das Landgericht hat der Vollstreckungsgegenklage stattgegeben und auf die Widerklage des Beklagten zu 1 festgestellt, daß dem Kläger kein Recht auf Bestellung eines Vorkaufsrechtes zustehe. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Der Senat hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen (Urt. v. 12. Juli 1996, V ZR 202/95, WM 1996, 1735). Dieses hat die Berufung erneut zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten den Antrag auf Abweisung der Vollstreckungsgegenklage fort. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

1. Nach der Rechtsprechung bedarf ein Vertrag, der als solcher dem Formgebot des § 313 Satz 1 BGB nicht unterliegt, dann der notariellen Beurkundung, wenn er mit einem Grundstücksgeschäft im Sinne dieser Vorschrift eine rechtliche Einheit bildet. Zutreffend geht das Berufungsurteil davon aus, daß in diesem Falle die zwischen den Teilen des einheitlichen Geschäfts bestehende Abhängigkeit urkundlichen Ausdruck finden muß (BGHZ 104, 18), wobei es, wie auch sonst, genügt, daß das Gewollte sich andeutungsweise (Senat BGHZ 63, 359, 362; 74, 116, 119; 87, 150, 154) im Beurkundeten wie-



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



derfindet. Eine rechtliche Einheit bilden die Verträge nach der Rechtsprechung, wenn sie dem Willen der Parteien gemäß derart voneinander abhängen, daß sie miteinander stehen und fallen sollen (BGHZ 76, 43, 48 f; 78, 346, 349; Senat, Urt. v. 10. Oktober 1986, V ZR 247/85, BGHR BGB § 313 Satz 1, Einheitlichkeitswille 1). Dies setzt, worauf das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend abstellt, nicht voraus, daß die Abhängigkeit der Verträge wechselseitig ist. Auch bei einseitiger Abhängigkeit stehen und fallen beide Geschäftsteile mit dem Vertrag, von dem der andere abhängt. Andererseits ist ein solches Abhängigkeitsverhältnis kein hinreichender Grund, das für den einen Vertrag geltende Formgebot auf den anderen auszudehnen. Dies verkennt das Berufungsgericht, das meint, die einseitige Abhängigkeit "eines jeden" der Geschäfte könne genügen. Maßgeblich ist, ob die mit dem Normzweck verbundenen Funktionen des § 313 Satz 1 BGB (Warn- und Schutzfunktion, Gewährsfunktion für richtige, vollständige und rechtswirksame Wiedergabe des Parteiwillens, Beweisfunktion) die Erstreckung des Formgebots auf das verbundene Geschäft erfordern. In der Literatur wird dies überwiegend für den Fall bejaht, daß der Abschluß des Grundstücksvertrags von der weiteren, an sich nicht formbedürftigen Vereinbarung abhängt (MünchKomm/Kanzleiter, BGB, 3. Aufl., § 313 Rdn. 52; Palandt/Heinrichs, BGB, 58. Aufl., § 313 Rdn. 32; Soergel/Wolf, BGB, 12. Aufl., § 313 Rdn. 68; i. Erg. ebenso Staudinger/Wufka, BGB, 13. Bearb. 1995, § 313 Rdn. 160; differenziert: Korte, Handbuch der Beurkundung von Grundstücksgeschäften, 1990, S. 87 ff, 95 f). Überwiegend abgelehnt wird das Urkundserfordernis für den umgekehrten Fall, nämlich der einseitigen Abhängigkeit der weiteren Abrede vom Grundstücksgeschäft (wie zuvor; ferner Sigle/Maurer, NJW 1994, 2657, 2660; vermittelnd MünchKomm/Kanzleiter, der darauf abstellt, ob das weitere Geschäft wegen des "in Aussicht genommenen" Grundstücksvertrags abgeschlossen wurde). Der Senat hat wiederholt auf die

Abhängigkeit des Grundstücksvertrags als maßgebliches Kriterium für die Formbedürftigkeit des gesamten Geschäfts hingewiesen (Urt. v. 13. November 1953, V ZR 173/52, LM BGB § 313 Nr. 3; BGHZ 89, 41/43; Urt. v. 7. Februar 1986, V ZR 176/84, NJW 1986, 1983; v. 9. Juli 1993, V ZR 144/91, NJW-RR 1993, 1421; nicht anders Urt. v. 27. Oktober 1982, V ZR 136/81, NJW 1983, 565, wo die Abhängigkeit des Verkaufsangebots von der Sicherungsabrede offenbar war). Zu dem umgekehrten Fall, der einseitigen Abhängigkeit der weiteren Vereinbarung vom Grundstücksgeschäft, hat er nicht ausdrücklich Stellung genommen. Die Feststellungen des Berufungsgerichts (dazu nachfolgend Abschnitt 2) geben Anlaß, dies nachzuholen. Die einseitige Abhängigkeit des weiteren Geschäfts vom Grundstücksvertrag genügt nicht, eine rechtliche Einheit im Sinne des Formgebots zu begründen. In diesem Falle liegen aus der Sicht des für das Beurkundungserfordernis maßgebenden Grundstücksvertrags jeweils eigenständige Regelungen vor. Ein hinreichender Grund, die weitere Vereinbarung zum Gegenstand der notariellen Aufklärung, der Beratung und des Urkundsbeweises zu machen, besteht deshalb nicht. Die aus der Sicht des abhängigen Geschäfts bestehende Vertragseinheit vermag ein Beurkundungserfordernis nicht zu begründen, da dieses selbst dem Formgebot nicht unterliegt. Aus der, gelegentlich als abweichend verstandenen (Palandt/Heinrichs aaO), Entscheidung des VII. Zivilsenats vom 11. Mai 1995 (VII ZR 257/93, NJW 1995, 2547) ergibt sich nichts anderes. Der VII. Senat hat es zur Ablehnung der Beurkundungsbedürftigkeit eines Nebenvertrages - Zusage einer Abstandssumme - nicht genügen lassen, daß der Kaufvertrag unbedingt abgeschlossen war. Die von der Vorinstanz festgestellte Abhängigkeit der Abstandsabrede vom Kauf gab ihm aber nicht Anlaß, zur Formbedürftigkeit abschließend Stellung zu nehmen. Er hat vielmehr dem Berufungsgericht die Prüfung aufgegeben, ob die beiden Verträge miteinander stehen und fallen

sollten, was nicht voraussetzt, daß der Kauf im Rechtssinne durch die zusätzliche Abrede bedingt war.

2. Die Feststellungen des Berufungsgerichts gehen über die Abhängigkeit der Verpflichtung zur Bestellung des Vorkaufsrechtes vom Grundstückskaufvertrag nicht hinaus. Der weiter festgestellte Umstand, daß sich zwei von drei Beteiligten vor Abschluß des Kaufs darüber einig waren, daß die rückwärtige Ausfahrt zum A. -Weg gesichert werden sollte, reicht nicht aus, die rechtlich maßgebliche Abhängigkeit des Kaufs zu begründen. Ein rechtlicher Zusammenhang geht über den tatsächlichen, insbesondere wirtschaftlichen Zusammenhang der Geschäfte hinaus. Hierzu würde es, wofür keine Anhaltspunkte bestehen, nicht einmal genügen, wenn das Vorkaufsrecht Anlaß zum Grundstückskauf gegeben oder, wozu Feststellungen fehlen, es diesen erst ermöglicht hätte. Zudem rügt die Revision zu Recht, daß das Berufungsurteil dem Umstand, daß es nicht abzusehen war, wann der Beklagte zu 1 (durch Erbgang) Eigentümer des Grundstücks Flurstück 19/54 werden würde, nicht Rechnung trägt und, was die Zugangsbefugnis zum A. -Weg angeht, die rechtlichen Verhältnisse verkennt. Offensichtlich irrtümlich meint das Berufungsgericht, die Flurstücke 19/61 und 19/53, für die ein Wegerecht zu Lasten des für das Vorkaufsrecht beanspruchten Grundstücks eingetragen war, seien nicht Gegenstand des Kaufvertrags gewesen. Ausweislich des Grundbuchs waren sie zum Kaufgrundstück Flurstück 19/81 vereinigt worden. Das künftige Vorkaufsrecht konnte mithin nur ein schon bestehendes Recht, über das Flurstück 19/54 zum A. -Weg zu gelangen, verstärken, war aber nicht erforderlich, dieses erst zu begründen. Ein weiteres, vom Berufungsgericht nicht gewürdigtes, Indiz für die Unabhängigkeit des Grundstückskaufs ist schließlich die alsbaldige Bereitschaft des Klägers, wegen der Nachbarwidersprüche von

seinen ursprünglichen Plänen abzurücken und die Ausfahrt aus dem geplanten Selbstbedienungsmarkt ausschließlich auf die Kaufgrundstücke zu verlegen.

3. Damit war die Abhängigkeitsabrede nur als Teil der selbst nach § 313 Satz 1 BGB formbedürftigen Verpflichtung zur Bestellung des Vorkaufsrechts beurkundungsbedürftig. Das Unterbleiben ihrer Beurkundung berührt die Formwirksamkeit des Kaufs nicht.

II.

Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, da die Voraussetzungen des Anspruchs, aus dem die Beklagten vollstrecken, im Tatsächlichen noch der Klärung bedürfen. Die Sache war deshalb zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, wobei der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch macht.

Für das weitere Verfahren besteht Anlaß zu folgenden Hinweisen:

1. Die Klage ist nicht schon deshalb begründet, weil die Beklagten durch das Setzen der Nachfrist gemäß § 326 BGB die Kaufpreisforderung (gegebenenfalls) zum Erlöschen gebracht und Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangt haben. Die Beklagten vollstrecken nämlich, wie sie im Rechtsstreit vortragen, einen Schadensersatzanspruch wegen Verzugs des Klägers mit der Begleichung der Kaufpreisforderung. Dieser wird durch den Umstand, daß den Beklagten nachträglich ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung erwachsen ist, nicht berührt (Senatsurt. v. 13. Juni 1975, V ZR 171/73, WM 1975,

948; v. 20. Mai 1994, V ZR 64/93, NJW 1994, 2480; v. 17. Januar 1997, V ZR 285/95, WM 1997, 977). Diesen stünde es allerdings frei, den eingetretenen Verzugsschaden in die Berechnung des Nichterfüllungsschadens einzubeziehen (Senatsurt. v. 17. Januar 1997 aaO). Hiervon haben die Beklagten indessen keinen Gebrauch gemacht, zuletzt vielmehr, wie sie in anderem Zusammenhang bemerkt haben, im Hinblick auf die Vermögenslage des Klägers davon abgesehen, einen weitergehenden Nichterfüllungsschaden aufzuschlüsseln. Die wiederholten Fristsetzungen der Beklagten werden dem Berufungsgericht allerdings Anlaß zur Prüfung geben müssen, ob deren Erfüllungsanspruch bereits vor dem 30. Juni 1993 gemäß § 326 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbs. BGB erloschen ist. In diesem Falle hätte der Schuldnerverzug ein vorzeitiges Ende gefunden.

2. Die Klage kann auch nicht darauf gestützt werden, daß die Unterwerfungserklärung einen Anspruch auf Fälligkeitszinsen zum Gegenstand hätte, der mit der Kaufpreisforderung erloschen wäre (Senatsurt. v. 17. Januar 1997, V ZR 285/95, WM 1997, 977; v. 1. Oktober 1999, V ZR 112/98 zur Veröffentl. bestimmt). Der Kläger legt eine solche Behauptung der Vollstreckungsgegenklage nicht zugrunde (§§ 767, 253 ZPO), geht vielmehr von einem übereinstimmenden Verständnis der Parteien aus, wonach Gegenstand des angegriffenen Titels der Anspruch auf Ersatz pauschalierter Verzugszinsen ist. Dies ist mit dem Inhalt der Unterwerfungserklärung vereinbar, die auf keinen der in Frage kommenden Entstehungsgründe der Zinsforderung, Fälligkeit des Kaufpreises oder Verzug, abstellt. Die Eintragung der Auflassungsvormerkung begründet keinen Verzug im Sinne des § 284 BGB, ebensowenig vermochte sie nach den Vertragsbedingungen die Fälligkeit herbeizuführen. Diese trat nicht vor dem 30. Dezember 1992 und im übrigen auch nur dann ein, wenn bei Ein-

tragung der Auflassungsvormerkung auch die zum Eigentumswechsel erforderlichen behördlichen Erklärungen vorlagen.

3. Der Klage kann schließlich nicht zum Erfolg verhelfen, daß danach die Unterwerfungserklärung über den sachlich-rechtlichen Anspruch, dem sie dient, hinausgeht. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist es rechtlich unbedenklich und entspricht es einem praktischen Bedürfnis, den in der Unterwerfungserklärung vollstreckbar gestellten Anspruch weiter zu fassen als die zugrundeliegende Forderung (Urt. v. 6. März 1996, VIII ZR 212/94, NJW 1996, 2165; v. 16. April 1997, VIII ZR 239/96, NJW 1997, 2887). In den entschiedenen Fällen ging es zwar nicht, wie hier, um das Auseinanderfallen des Entstehungszeitpunktes des zu vollstreckenden Anspruchs (Eintritt des Schuldnerverzugs) und des Zeitpunkts, auf den die Unterwerfungserklärung abstellt (Eintrag der Auflassungsvormerkung). Die Unsicherheiten über die Höhe des wirklichen Anspruchs (u.a. Ausgleichsrechnung nach Vorlage einer geprüften Abschlußbilanz), die in den entschiedenen Fällen keinen Anlaß gaben, die Titelqualität der auf pauschale Summen lautenden Unterwerfungserklärungen in Frage zu stellen, übertrafen aber deutlich die Schwierigkeiten, die mit der Feststellung des Verzugseintrittes im Regelfalle verbunden sind. Er ist vergleichsweise einfach nach § 284 Abs. 1 BGB zu bestimmen. Etwaige Einwendungen

des Klägers gegen den Zeitpunkt, ab dem die Beklagten den Zinsanspruch berechnen, wird das Berufungsgericht allerdings im weiteren Verfahren nachgehen müssen.

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein