BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 282/03

vom

25. Juni 2004

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 25. Juni 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Lemke, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

beschlossen:

Die Beschwerde des Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 4. September 2003 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 55.219,52 €.

Gründe:

I.

Mit notariellem Vertrag vom 29. Dezember 1995 kaufte der Beklagte von der Grundstücks- und Vermietungsgesellschaft H. L. mbH (GVH) ein Grundstück zu dem weit unter dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis von 114 DM/m². Unter § 10 Nr. 3 des Kaufvertrages, der auf allgemeine Vorgaben der Klägerin aus einem früheren Erschließungsvertrag mit der GVH zurückgeht, wurde vereinbart:

"Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem gekauften Flurstück zu errichtende Gebäude 12 Jahre, gerechnet vom Tage des Abschlusses des Kaufvertrages, selbst zu nutzen und dort seinen ersten Wohnsitz zu nehmen.

Das Grundstück wird zum Zwecke der Errichtung eines Pensionshauses verkauft.

Bei Nichteinhaltung dieser Auflage verpflichtet sich der Käufer, im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter, an die Stadt W. (sic. die Klägerin) einen Betrag in Höhe des jeweils gültigen Grundstückswerts (…) zu zahlen. Die Stadt W. wird berechtigt, diese Forderung gegenüber dem Käufer geltend zu machen und ggf. auch gerichtlich durchzusetzen".

Der Beklagte hat zwar zwischenzeitlich auf dem verkauften Grundstück ein Haus mit mehreren Ferienappartements erstellt, dieses Gebäude jedoch nicht selbst bezogen.

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin wegen des von dem Beklagten bislang nicht begründeten Erstwohnsitzes eine Vertragsstrafe in Höhe von 55.219,52 € nebst Zinsen geltend. Nach Abweisung der Klage durch das Landgericht hat das Oberlandesgericht ihr stattgegeben.

Gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Berufungsurteil richtet sich die vorliegende Beschwerde des Beklagten.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

II.

Die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 ZPO) ist zulässig, bleibt in der Sache selbst jedoch ohne Erfolg, weil der Beklagte einen Zulassungsgrund (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht dargetan hat.

1. Insbesondere sind die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) nicht gegeben. Zwar ist die von der Beschwerde aufgeworfene Rechtsfrage, ob städtebauliche Verträge nach Ablauf der Umsetzungsfrist der Richtlinie 93/13/EWG über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen am 31. Dezember 1994 neben der Angemessenheitskontrolle nach § 11 Abs. 2 BauGB auch noch einer Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz bzw. nunmehr nach den §§ 305 ff. BGB unterliegen, noch nicht geklärt (offen gelassen in Senat, BGHZ 153, 93, 100). Grundsätzliche Bedeutung kann diese Rechtsfrage jedoch nicht erlangen, weil sie für den vorliegenden Rechtsstreit nicht entscheidungserheblich ist (vgl. Senat, BGHZ 154, 288, 291).

Die Richtlinie 93/13/EWG und ihre möglichen Auswirkungen auf das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits ohne Bedeutung, weil der Beklagte beim Abschluß des Grundstückskaufvertrages nicht als Verbraucher handelte und damit nicht dem Anwendungsbereich der Richtlinie unterfällt. Nach ihrem Art. 1 Abs. 1 gilt die Richtlinie nur für Klauseln "in Verträgen zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern". Als Verbraucher ist nach Art. 2 b der Richtlinie nur diejenige natürliche Person anzusehen, die "zu einem Zweck handelt, der nicht ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann". Im vorliegenden Fall erfolgte der Grundstückserwerb jedoch ausdrücklich "zum Zwecke der

Errichtung eines Pensionshauses", mithin zu einer gewerblichen Nutzung. Hieran würde sich selbst dann nichts ändern, wenn - wofür indessen Hinweise fehlen - der Beklagte das Grundstück zur erstmaligen Aufnahme eines Pensionsbetriebs erworben haben sollte (vgl. EuGH, WM 1997, 1549; Soergel/Pfeiffer, BGB, 13. Aufl., § 13 Rdn. 6). Ob der deutsche Gesetzgeber mit einer etwaigen Einbeziehung von Existenzgründern in § 24 a AGBG (jetzt § 310 Abs. 3 BGB) bei der Umsetzung über die Vorgaben der Richtlinie hinausgegangen ist, bedarf vorliegend keiner Entscheidung. § 24 a AGBG ist nämlich erst zum 25. Juli 1996 und damit nach Abschluß des hier zu bewertenden Vertrages am 29. Dezember 1995 in Kraft getreten.

Es kann nach alledem auch offen bleiben, ob ein Verstoß gegen die Richtlinie 93/13/EWG schon daran scheitert, daß diese Richtlinie einer differenzierten Umsetzung nicht entgegensteht und jedenfalls die durch § 11 Abs. 2 BauGB ermöglichte Einbeziehung anderer Klauseln desselben Vertrags in die Gesamtwürdigung (Senat BGHZ 153, 93, 102) in Art. 4 Abs. 1 ausdrücklich erlaubt (dazu EuGH, NJW 2004, 1647).

2. Die weiteren in der Beschwerde dargelegten Umstände führen ebenfalls nicht zu einer Zulassung der Revision. Insoweit wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 ZPO von einer Begründung abgesehen.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Tropf Lemke

Gaier Schmidt-Räntsch