

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 318/89

Verkündet am:
22. März 1991
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 1991 durch die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 12. Oktober 1989 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte kaufte von der Klägerin durch notariellen Vertrag vom 16. März 1986 ein Grundstück zum Zwecke der Bebauung. Der Kaufpreis betrug 152.840 DM. Er war bis zum 30. April 1986 auf Notaranderkonto zu zahlen und ab Fälligkeit im Umfang des jeweils rückständigen Betrages mit 1 % monatlich zu verzinsen. In § 4 des Vertrages ist u.a. vereinbart:

- 3 -

"Der Käufer wird das Grundstück nebst Bau-
lichkeiten in der Zeit vom 11. Juni 1986
bis 9. November 1986 zu Ausstellungszwecken
im Rahmen der Messe NEUES BAUEN zur Ver-
fügung stellen."

Ebenfalls am 16. März 1986 schloß der Verlobte der
Beklagten, Otto G., mit der Firma N., diese
vertreten durch den Geschäftsführer Günter L., den Ehe-
mann bzw. Vater der persönlich haftenden Gesellschafter der
Klägerin, privatschriftlich einen "Ausstellervertrag". Darin
verpflichtete sich G., auf dem Kaufgrundstück der Be-
klagten ein Haus zu errichten und dieses für die von der
Firma N. auf dem Gelände der Klägerin geplante
Musterhausausstellung bereitzustellen. Zugleich verpflich-
tete er sich, an diese Firma eine "Beteiligungsgebühr" von
10.000 DM zu zahlen.

Die Beklagte ihrerseits hatte am 14. März 1986 einer
Firma E. durch einen "Hausvertrag" den Auftrag zum
Bau eines sogen. Dänenhauses auf dem später gekauften Grund-
stück erteilt.

Im Laufe des vorliegenden Rechtsstreits hat die Be-
klagte durch Schreiben ihrer Anwälte vom 3. November 1987
den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten. Die
Anfechtung hat sie u.a. damit begründet, der Geschäftsführer
der Firma N., L., habe in den von ihm für die
Klägerin geführten Verhandlungen über den Grundstückskauf
unrichtige Angaben über die Zahl der damals verkauften
Bauparzellen gemacht. Unstreitig ist, daß er erklärt hatte,



es seien nur noch sieben Parzellen unverkauft, während tatsächlich weniger als die Hälfte von den insgesamt 48 für die Ausstellung vorgesehenen Parzellen veräußert waren.

Dem von der Klägerin im Urkundenprozeß gegen die Beklagte geltend gemachten Kaufpreisanspruch von 152.840 DM nebst 12 % Zinsen seit dem 1. Mai 1986 - zu zahlen auf Notaranderkonto - hat das Landgericht entsprechend dem Anerkenntnis der Beklagten durch Vorbehaltsurteil stattgegeben. Im Nachverfahren hat das Landgericht das Vorbehaltsurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Klägerin - unter Hinweis auf den Ablauf einer der Beklagten mit Schreiben vom 17. November 1987 bis zum 15. Dezember 1987 gesetzten Nachfrist zur Vertragserfüllung - nicht mehr den Kaufpreis, sondern vertragliche Fälligkeitsszinsen von 29.803,85 DM (12 % jährlich von 152.840 DM für die Zeit vom 1. Mai 1986 bis 15. Dezember 1987) sowie 14.710,85 DM als Verzugsschaden (= 7 % Zinsen von 152.840 DM für die Zeit vom 15. Dezember 1987 bis 1. September 1989) geltend gemacht; außerdem hat sie als Nebenforderung 7 % Verzugszinsen von 29.803,85 DM seit 15. Dezember 1987 und von 14.710,85 DM seit 15. September 1989 beansprucht. Die Klägerin hat beantragt, in diesem Umfang das Vorbehaltsurteil des Landgerichts aufrechtzuerhalten; im übrigen hat sie die Feststellung begehrt, daß der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt sei.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin die Berufungsanträge weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der notariell beurkundete Grundstückskaufvertrag vom 16. März 1986 gemäß §§ 125 Satz 1, 313 Satz 1 BGB formnichtig, weil er nach dem Parteiwillen eine rechtliche Einheit mit dem am selben Tage zwischen der Firma N. und Otto G. privatschriftlich geschlossenen Ausstellervertrag bilden sollte und deshalb auch diese Vereinbarung notarieller Beurkundung bedurft habe. Demgemäß sei weder der mit der Berufung verfolgte Anspruch auf Zahlung von Fälligkeits- und Verzugszinsen noch der Antrag auf Feststellung begründet, daß sich der Rechtsstreit im Umfang des der Höhe nach weitergehenden erstinstanzlichen Urteils in der Hauptsache erledigt habe.

Dies hält revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand.

1. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unterliegt auch eine im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag getroffene Vereinbarung mit einem Dritten dem Erfordernis notarieller Beurkundung gemäß § 313 Satz 1 BGB, wenn sie zwar für sich allein formlos gültig wäre, jedoch nach dem Willen der Parteien des Grundstückskaufvertrages mit diesem eine rechtliche Einheit bilden soll (BGHZ 76, 43, 48 f; 78, 346, 349; Senatsurt. v. 14. Oktober 1988, V ZR 73/87, NJW 1989, 898, 899). Insoweit genügt, daß nur

eine der Parteien einen solchen Willen erkennen läßt und ihn die andere Partei anerkennt oder wenigstens hinnimmt (BGHZ 76, 43, 49; 78, 346, 349; Senatsurt. v. 10. Oktober 1986, V ZR 247/85, NJW 1987, 1069).

Im Unterschied zu den dieser Rechtsprechung zugrunde liegenden Fällen geht es hier allerdings nicht darum, daß eine der Parteien des Grundstückskaufvertrages Rechte oder Pflichten aus einem Vertrag mit einem Dritten hat und deswegen eine Verknüpfung beider Verträge wollte. Denn an dem Ausstellervertrag zwischen der Firma N. und G. war weder die Klägerin noch die Beklagte beteiligt, umgekehrt auch keine der Parteien jener Vereinbarung an dem Grundstückskauf. In einem derartigen Falle ist in der Regel nicht anzunehmen, daß der Grundstückskauf in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem anderen Vertrag stehen soll, es sei denn, daß die Kaufvertragsparteien übereinstimmend einen Einheitlichkeitswillen zum Ausdruck gebracht haben. Es muß also bei Abschluß des Grundstückskaufvertrages die Nebenabrede bestehen, dieser Vertrag solle nur in Verbindung mit dem anderen Vertrag gelten. Dann ist der Grundstückskaufvertrag nur wirksam, wenn auch diese Nebenabrede gemäß § 313 Satz 1 BGB mitbeurkundet worden ist (vgl. BGHZ 104, 18, 22 f).

2. Das Berufungsgericht meint, für eine gewollte rechtliche Abhängigkeit des Grundstückskaufvertrages von dem Ausstellervertrag spreche der wirtschaftliche und zeitliche Zusammenhang beider Verträge sowie deren Wechselbezüglichkeit und die gemeinsame Interessenlage einerseits zwischen der Klägerin und der Firma N., andererseits zwischen der Beklagten und ihrem Verlobten G..

a) Die Revision beanstandet, das Berufungsgericht habe dabei nicht berücksichtigt, daß keine der Parteien den Gesichtspunkt einer Rechtseinheit von Kaufvertrag und Ausstellervertrag in den Prozeß eingeführt habe. Diese Rüge geht fehl. Die Beklagte hat schon in erster Instanz geltend gemacht, daß beide Verträge in einem rechtlichen Zusammenhang stünden (Schriftsatz v. 30. Juli 1987, S. 9 = GA 109), und in der Berufungserwiderung auf dieses Vorbringen Bezug genommen. Der Tatrichter ist zudem nur gehindert, für die Entscheidung Tatsachen zu verwerten, die keine Partei vorgetragen hat. Hingegen ist er in der rechtlichen Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt frei. Ermangelt ein Rechtsgeschäft der gesetzlich vorgeschriebenen Form, so muß er dies von Amts wegen beachten (Senatsurt. v. 13. Dezember 1968, V ZR 80/67, LM BGB § 125 Nr. 29).

b) Rechtsfehlerhaft sind jedoch die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht eine Rechtseinheit zwischen dem Kauf- und dem Ausstellervertrag begründet.

aa) Es stellt fest, die von dem Ehemann bzw. Vater der Gesellschafter der Klägerin betriebene Firma N. habe im Rahmen der von ihr geplanten Musterhausausstellung ein Interesse gehabt, daß möglichst viele der auf dem Ausstellungsgelände der Klägerin gelegenen Parzellen veräußert werden und daß die Erwerber einen Ausstellungsvertrag schließen. Darauf kommt es nicht an, weil die Firma N. an dem Grundstückskauf nicht beteiligt war und somit ihre Interessen nichts darüber besagen, ob die Parteien des Kaufvertrages eine rechtliche Verbindung dieses Vertrages mit dem Ausstellervertrag wollten.

bb) Weiter stellt das Berufungsgericht fest, auch die Klägerin sei an einem zumindest im Vorfeld der Ausstellung sich abzeichnenden Erfolg interessiert gewesen, weil ihr nur dann eine Veräußerung der ihr gehörenden Parzellen des Ausstellungsgeländes ermöglicht worden wäre. Dazu verweist das Berufungsgericht auf § 4 des Kaufvertrages, wonach sie einen eigenen Anspruch hatte, daß die Beklagte als Erwerberin einer der Parzellen an der Ausstellung mitwirkt. Damit ist jedoch nicht zugleich festgestellt, daß die Klägerin nicht nur diese kaufvertragliche Regelung, sondern darüber hinaus eine rechtliche Abhängigkeit des Vertrages von dem zwischen der Firma N. und G. geschlossenen Ausstellervertrages wollte, und daß sie dies der Beklagten gegenüber zum Ausdruck gebracht hat.

cc) Das Berufungsgericht geht sodann allerdings davon aus, auch aus der Sicht der Beklagten hätten sich die beiden Verträge als eine Einheit dargestellt, weil sie nach ihrer Behauptung das Grundstück gekauft habe, um es mit einem Musterhaus zu bebauen und dieses im Rahmen der Ausstellung gewinnbringend weiterzuverkaufen. Eine solche Absicht könnte, wenn sie - was indes nicht festgestellt ist - im Zeitpunkt der Vertragsbeurkundung den dabei für die Klägerin handelnden Gesellschafterinnen Marga und Corinna L. bekannt gewesen sein sollte (vgl. dazu Senatsurt. v. 21. Februar 1986, V ZR 126/84, WM 1986, 857), zwar dafür sprechen, daß Grundstückskauf und Ausstellervertrag eine rechtliche Einheit bilden sollten; denn ohne den Ausstellervertrag hätte die Beklagte das von ihr behauptete Vorhaben nicht verwirklichen können. Das Berufungsgericht hat aber letztlich offengelassen, ob diese Behauptung zutrifft und

nicht der unter Beweis gestellte Vortrag der Klägerin, die Beklagte habe bei Vertragsabschluß erklärt, selbst in dem auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Haus wohnen zu wollen.

Das Berufungsgericht meint, diesen Streitpunkt deswegen nicht klären zu müssen, weil sich bei Wahrunterstellung des Vortrages der Klägerin die in dem Ausstellervertrag enthaltene Verpflichtung des Verlobten der Beklagten, G., zur Zahlung einer Beteiligungsgebühr von 10.000 DM als ein "versteckter Kaufpreisanteil für das Grundstück" darstelle und daher der Kaufvertrag mangels Beurkundung des wirklichen Kaufpreises nach §§ 313 Satz 1, 125 Satz 1 BGB nichtig sei. Dies ist rechtsfehlerhaft, da nicht festgestellt ist, daß sich die Parteien bei Abschluß des Kaufvertrages tatsächlich über einen um 10.000 DM höheren als den beurkundeten Kaufpreis einig waren. Dafür genügt nicht die dem Vortrag der Klägerin entsprechende Unterstellung, die Beklagte habe das Grundstück für eigene Wohnzwecke mit einem Einfamilienhaus bebauen wollen, welches zudem ohnehin nicht vor Ende der Ausstellung bezugsfertig gewesen wäre. Zu beanstanden ist zwar nicht die hieraus hergeleitete Folgerung, daß in diesem Falle der Ausstellervertrag für den Verlobten der Beklagten sinnlos war und dann weder er selbst noch die Beklagte ein Interesse hatten, an der Ausstellung teilzunehmen; der als wahr unterstellte Vortrag der Klägerin geht jedoch nicht auch dahin, den für sie handelnden Gesellschafterinnen sei schon bei Abschluß des Kaufvertrages bekannt gewesen, daß sich der Bau des Hauses vor Ende der Ausstellung nicht fertigstellen lasse. Ohne diese Kenntnis aber besteht kein triftiger Grund zu der Annahme, die Klägerin

könnte sich mit der Beklagten wenigstens stillschweigend darüber einig gewesen sein, daß die von dem Verlobten G. in dem Ausstellervertrag gegenüber der Firma N. eingegangene Verpflichtung zur Zahlung einer Beteiligungsgebühr ein Teil des Grundstückskaufpreises sein sollte. Daß etwa das Berufungsgericht eine solche Einigung allein in der angeblichen Erklärung der Beklagten sieht, sie wolle das Grundstück für eigene Wohnzwecke erwerben, ist dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen. Insoweit weist die Revision zu Recht darauf hin, daß dieser Zweck auch nicht ohne weiteres, wie das Berufungsgericht meint, in Widerspruch zu § 4 des Kaufvertrages gestanden hätte. Denn die Verpflichtung, das Grundstück für die Ausstellung zur Verfügung zu stellen, hätte jedenfalls nicht der damit nach dem Vorbringen der Beklagten (GA 120) verfolgten Absicht widersprochen, "eine Art Handelsvertretung für Musterhäuser" anzubahnen.

c) Soweit das Berufungsgericht aus dem Inhalt des Kauf- und des Ausstellervertrages in Anbetracht einer sich daraus ergebenden "Wechselbezüglichkeit" den Schluß zieht, beide Verträge hätten in den Augen der Parteien rechtlich eine Einheit gebildet, fehlen dafür ausreichende Feststellungen. An dem Ausstellervertrag war weder die Klägerin noch die Beklagte beteiligt. Er begründete für sie keine Rechte oder Pflichten. Von daher ergibt sich mithin keine inhaltliche "Wechselbezüglichkeit" der Verträge im Sinne eines rechtlichen und nicht bloß tatsächlichen Zusammenhanges. Verfehlt ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, zumindest aus der Sicht der Beklagten habe, für die Klägerin erkennbar, der eine mit dem anderen Vertrag stehen und fallen sollen, weil sie ohne den Ausstellervertrag nicht ihr Ziel hätte er-

reichen können, das auf dem Kaufgrundstück zu errichtende Musterhaus im Rahmen der Ausstellung zu veräußern. Denn damit setzt sich das Berufungsgericht in Widerspruch zu der zuvor getroffenen Unterstellung, die Beklagte habe das Grundstück für eigene Wohnzwecke gekauft. Dies rügt die Revision zu Recht.

d) Die im Berufungsurteil hervorgehobenen engen persönlichen Beziehungen zwischen den Gesellschaftern der Klägerin und dem Geschäftsführer der Firma N. einerseits und zwischen der Beklagten und ihrem Verlobten G. andererseits besagen für sich allein nichts darüber, wodurch ein Einheitlichkeitswille bei Abschluß des Kaufvertrages tatsächlich zum Ausdruck gekommen ist. Festgestellt ist nicht einmal, ob damals die beiden vertragschließenden Gesellschafterinnen Kenntnis vom Inhalt des Ausstellervertrages hatten. Aus dem Berufungsurteil geht lediglich hervor, daß dieser Vertrag "über" Günter L., den Geschäftsführer der Firma N., der Klägerin bekannt gewesen sei. Auszuschließen ist nicht, daß der Tatrichter hiermit nur meint, die Klägerin müsse sich die Kenntnis Günter L.s als desjenigen, der für sie die Kaufvertragsverhandlungen geführt hatte, zurechnen lassen. Damit wäre jedoch verkannt, daß es für die Frage, ob in dem für den Vertragsabschluß maßgebenden Zeitpunkt der Beurkundung die daran Beteiligten übereinstimmend eine rechtliche Verknüpfung des Kaufvertrages mit dem Ausstellervertrag wollten, nur auf das Wissen dieser Beteiligten ankommt (vgl. Senatsurt. v. 21. Februar 1986, aaO). An der Beurkundung des Kaufvertrages war aber Günter L. nicht beteiligt.

e) Was schließlich die Ansicht des Berufungsgerichts betrifft, der Abschluß des Ausstellervertrages sei als ein Teil der Gegenleistung der Beklagten dafür anzusehen, daß sich die Klägerin in § 4 des Kaufvertrages einen eigenen Anspruch gegen die Beklagte auf deren Teilnahme an der Ausstellung ausbedungen habe, so ist dieser Gedankengang nicht nachvollziehbar. Der Anspruch der Verkäuferin begründete nur die ihm entsprechende Verpflichtung der Käuferin zur Teilnahme an der Ausstellung. Insoweit schuldete die Klägerin ihrerseits keine Leistung, die eine Gegenleistung der Beklagten hätte auslösen können. Eine Gegenleistung konnte nur der Firma N. im Verhältnis zu dem Verlobten der Beklagten für dessen Zulassung zu der Ausstellung zustehen, so wie dies in dem zwischen ihnen geschlossenen Ausstellervertrag vereinbart worden ist.

II.

Das angefochtene Urteil ist auch nicht im Ergebnis aus anderen Gründen richtig (§ 563 ZPO).

1. Ein Recht der Beklagten zu dem von ihr am 23. Juni 1986 erklärten Rücktritt vom Kaufvertrag aus dem Gesichtspunkt ergänzender Vertragsauslegung, wie vom Landgericht angenommen, hat das Berufungsgericht mit der Erwägung in Frage gestellt, daß in dem Ausstellervertrag zwischen der Firma N. und dem Verlobten der Beklagten ausdrücklich eine Regelung für den Fall eines Scheiterns der Ausstellung enthalten sei, nicht hingegen in dem Grundstückskaufvertrag; das spreche dafür, daß die Parteien dieses Vertrages bewußt auf eine diesbezügliche Vereinbarung verzich-

tet hätten. Letztlich jedoch hat das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - diesen Punkt offengelassen.

Die Auffassung des Landgerichts, der Kaufvertrag weise eine ausfüllungsbedürftige Regelungslücke auf, weil die Parteien nicht den - hier eingetretenen - Fall bedacht hätten, daß die Musterhausausstellung nicht in dem von der Beklagten erwarteten Umfang stattfinde, beruht auf der Prämisse, die Beklagte habe das Grundstück in der Absicht gekauft, dieses mit einem Musterhaus auf der Messe weiterzuveräußern. Davon kann indessen nicht ausgegangen werden, da - wie schon dargelegt - eine solche Absichtserklärung nicht erwiesen ist. Selbst wenn sie aber für die Klägerin erkennbar zum Ausdruck gebracht worden wäre, läge keine Regelungslücke vor. Denn der Kaufvertrag gab zwar der Klägerin einen Anspruch darauf, daß die Beklagte das Kaufgrundstück "nebst Baulichkeiten" für die Ausstellung zur Verfügung stellte, nicht jedoch der Beklagten ein erzwingbares Recht zur Teilnahme an der Ausstellung. Ein solches Recht stand nur dem Verlobten der Beklagten aus dem von ihm mit der Firma N. geschlossenen Ausstellervertrag zu. Eine ergänzende Auslegung des Grundstückskaufvertrages durch Zubilligung eines Rücktrittsrechts für die Beklagte würde daher dazu führen, daß der Inhalt dieses Vertrages unzulässig über dessen Bedeutung hinaus erweitert würde. Ein solches Ergebnis aber darf eine ergänzende Vertragsauslegung nicht haben (BGHZ 40, 91, 103; 77, 301, 304; BGH, Urt. v. 24. Juni 1982, VII ZR 244/81, NJW 1982, 2190, 2191).

2. Ein Wegfall der Geschäftsgrundlage mit der sich daraus ergebenden Folge eines Rechts der Beklagten zum Rück-

tritt vom Kaufvertrag (BGHZ 101, 143, 150) ist nicht schlüssig dargelegt. Nach der - bestrittenen - Behauptung der Beklagten war hier Zweck des Kaufes, auf dem Grundstück ein Musterhaus zu errichten und dieses im Rahmen der Ausstellung weiterzuveräußern. Grundsätzlich trifft den Käufer das Risiko, ob er das Grundstück für den beabsichtigten Zweck verwenden kann (BGHZ 74, 370, 374). Eine davon abweichend gewollte Risikoverteilung zu Lasten der Verkäuferin ergibt der vorliegende Kaufvertrag nicht. Es ist auch nicht ersichtlich, daß sich das Grundstück im Falle der Bebauung auf der zwar nicht im geplanten Umfang, aber doch durchgeführten Ausstellung nicht wenigstens zu dem Preis hätte veräußern lassen, den die Beklagte selbst für Grundstück und Bauwerk aufzuwenden hatte.

3. Zur Frage der Berechtigung der von der Beklagten durch Schreiben ihrer Anwälte vom 29. April 1987 erklärten Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung (§ 123 BGB) durch Günter L. bei den von ihm vor der Beurkundung für die Klägerin geführten Vertragsverhandlungen sind ausreichende, jetzt schon eine Entscheidung ermöglichende Feststellungen nicht getroffen.

Zwar ist nach dem Tatbestand des Berufungsurteils unstrittig, daß L. unrichtige Angaben über die Anzahl der verkauften Parzellen gemacht hat; ungeklärt ist aber, ob die Beklagte dadurch zum Vertragsabschluß bestimmt worden ist. Von Bedeutung dafür könnte sein, ob die Beklagte das Grundstück für eigene Wohnzwecke oder in der erklärten Absicht der Weiterveräußerung gekauft hat.

Soweit die Vertragsanfechtung darauf gestützt ist, L. habe ein undurchführbares Finanzierungskonzept für den Grundstückskauf und den Bau des Musterhauses vorgelegt, sind die Voraussetzungen des § 123 BGB weder in objektiver noch in subjektiver Hinsicht festgestellt, allerdings auch kaum genügend behauptet.

III.

Die Sache bedarf daher in den aufgezeigten Punkten tatrichterlicher Klärung. Somit ist der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die Klägerin hat in der erneuten Berufungsverhandlung Gelegenheit, auch ihre sonstigen Bedenken gegen das angefochtene Urteil vorzutragen.

Linden
zugleich für die durch Krank-
heit an der Unterschrift ge-
hinderte Richterin
Dr. Lambert-Lang
und den durch Urlaub verhin-
derten Richter Dr. Wenzel

Vogt

Räfle