

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 379/97

URTEIL

Verkündet am:
13. November 1998
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 139, 145 ff, 313

Der Grundsatz, daß bei Kenntnis der Parteien von der Formunwirksamkeit eines Teils ihrer Abmachungen das Rechtsgeschäft lediglich von den übrigen Vertragsbestimmungen gebildet wird (BGHZ 45, 376), ist unanwendbar, wenn die Parteien anstelle eines aufschiebend bedingt gewollten Vertrages einen unbedingten beurkunden lassen.

BGH, Urt. v. 13. November 1998 - V ZR 379/97 - OLG Köln

LG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 24. Oktober 1997 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im Streit ist die Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrages.

Die Beklagten sind Miteigentümer eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks. Hierüber unterbreitete ihnen der Kläger mit notarieller Urkunde vom 11. November 1994 ein bis zum 31. März 1995 befristetes Angebot zum Abschluß eines Kaufvertrages. Vor der notariellen Beurkundung des Angebots hatten die Beklagten zu 1 und 2 dem Kläger schriftlich mit Datum vom 7. November 1994 "zum Kaufangebot" bestätigt, sie würden es an-

nehmen, wenn "sie einen Käufer gefunden haben für dieses Objekt, und für diesen Käufer eine Finanzierungszusage vorliegt".

Durch notariell beurkundete Erklärungen vom 6. Januar, 14. März und 30. März 1995 nahmen die Beklagten das Kaufangebot des Klägers an. Dieser focht es mit Schreiben vom 11. September 1995 gegenüber den Beklagten zu 1 und 2 sowie mit Schreiben vom 13. Februar 1996 gegenüber dem Beklagten zu 3 wegen arglistiger Täuschung an. Eine erneute Anfechtung des Kaufvertrags im Laufe des Rechtsstreits (Schriftsatz vom 31. Oktober 1996) hat er darauf gestützt, daß ihm das Vorhandensein von fünf Wohnungen in den drei Obergeschossen des Anwesens vorgespiegelt worden sei, in Wirklichkeit aber nur 15 kleinere Wohneinheiten vorhanden seien.

Er hat beantragt festzustellen, daß der durch sein Kaufangebot und die Annahmeerklärungen der Beklagten geschlossene Grundstückskaufvertrag nichtig ist. Die Klage hat in den Tatsacheninstanzen keinen Erfolg gehabt. Dagegen wendet sich die Revision des Klägers, der seinen Klageantrag weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht geht von einem formwirksamen Vertragsschluß zwischen den Parteien aus. Nach der Auslegung der Erklärung vom 7. November 1994 durch den Kläger hätten er und die beiden Beklagten einerseits eine Beschränkung des abzugebenden Angebots und andererseits des den Beklagten einzuräumen-



den Annahmerechts vereinbart. Das Angebot habe danach nur "für den Fall" gelten sollen, daß der Kläger seinerseits einen Käufer mit Finanzierungszusage fand, und nur in diesem Fall sollten die Beklagten das Angebot annehmen dürfen. Diese für die vertraglichen Rechte und Pflichten bedeutsame Regelung sei beurkundungsbedürftig gewesen, habe aber weder im notariellen Angebot noch in den Annahmeerklärungen einen Niederschlag gefunden und sei damit formnichtig. Das Schicksal des übrigen Vertrages richte sich zwar grundsätzlich nach § 139 BGB. Im vorliegenden Fall gelte aber allein das Beurkundete, weil die Beteiligten - als erfahrene Immobilienmakler - die Formnichtigkeit der Bestätigung vom 7. November 1994 gekannt hätten.

2. Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung im entscheidenden Punkt nicht stand.

Das Berufungsgericht unterstellt die Auslegung des Klägers zum Inhalt einer behaupteten Vereinbarung über die Beschränkung des abzugebenden Angebots. Davon ist revisionsrechtlich auszugehen. War das Angebot in der vom Berufungsgericht angenommenen Weise eingeschränkt, so wäre dies nach der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichts beurkundungsbedürftig gewesen (§ 313 BGB), weil sich nach der ständigen Rechtsprechung des Senats dieses Erfordernis auf alle Vereinbarungen erstreckt, aus denen sich nach dem Willen der Parteien das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (vgl. z.B. BGHZ 63, 359, 361; 74, 346, 348). Dazu genügt es schon, daß der eine Teil die Abrede zum Vertragsbestandteil machen will, wenn der andere dies erkannt und hingenommen hat (vgl. BGHZ 76, 43, 49; 78, 346, 348). Die genannte Beschränkung kommt in der Angebotsurkunde aber

nicht einmal andeutungsweise zum Ausdruck (vgl. Senatsurt. v. 12. Juli 1996, V ZR 202/95, NJW 1996, 2792, 2793).

Zu Unrecht will das Berufungsgericht unter Hinweis auf RGZ 122, 140 und BGHZ 45, 379 das Angebot des Klägers und damit den Vertrag in der beurkundeten Form gelten lassen, weil die Beteiligten die "Formnichtigkeit der Bestätigung vom 7. November 1994" gekannt hätten. Der vom Senat in BGHZ 45, 376, 379 bestätigte Grundsatz hat nur dort Sinn, wo der Vertrag sich grundsätzlich in wirksame und unwirksame Abreden aufteilen läßt und sich damit die Frage stellt, ob § 139 BGB anwendbar ist oder wegen fehlenden Rechtsbindungswillens nicht eingreift. Hier geht es aber darum, daß das Angebot des Klägers insgesamt nur gelten soll, falls er einen zahlungskräftigen Käufer findet und die Beklagten nur in diesem Fall sein Angebot annehmen dürfen. Es ist also aufschiebend bedingt (§ 158 Abs. 1 BGB). Schon im Ansatz ist damit die vom Berufungsgericht angezogene Rechtsprechung nicht anwendbar. Im übrigen hat der Senat in BGHZ 45, 376, 380 ausdrücklich ausgeführt, daß mit Anwendung des besagten Grundsatzes noch nicht darüber entschieden ist, ob der ohne den unwirksamen Teil des Rechtsgeschäfts verbleibende Rest mit diesem Inhalt auch so gewollt war (so auch Staudinger/Wufka, BGB, 1995, § 313 Rdn. 214; BGB-RGRK/Ballhaus, 12. Aufl., § 313 Rdn. 92). Hier soll das Wirksamwerden eines Vertrages von dem Eintritt einer bestimmten Bedingung abhängen. Wollte der Kläger aber gerade kein unbedingtes Kaufangebot, sondern nur ein bedingtes abgeben für den Fall, daß er einen Kaufinteressenten mit Finanzierungszusage findet, dann ist auszuschließen, daß es mit dem beurkundeten Inhalt gewollt war. Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil deshalb nicht bestehenbleiben.

3. Der Rechtsstreit ist auch nicht im Sinne des Klägers entscheidungsreif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

a) Das Berufungsgericht verneint das Vorliegen eines Scheingeschäfts (§ 117 Abs. 1 BGB). Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Nach seinem eigenen Vortrag hat der Kläger nicht "mit Einverständnis" der Beklagten zu 1 und 2 ein Angebot nur zum Schein abgegeben, d.h. nur den äußeren Schein eines Rechtsgeschäfts hervorgerufen, ohne die damit verbundenen Rechtswirkungen zu wollen (vgl. BGHZ 36, 84, 87 ff). Er hat vielmehr ein ernsthaftes Angebot bestimmter Art unterbreitet, das lediglich nicht seinem ganzen Inhalt nach beurkundet wurde.

b) Das Berufungsgericht verneint eine wirksame Arglistanfechtung, die der Kläger "nur noch" mit dem Zustand des Kaufobjekts begründe. Auf diesen Anfechtungsgrund kommt die Revision aber nicht zurück. Hinsichtlich anderer möglicher Anfechtungsgründe kämpft sie schon vergeblich gegen die Tatbestandswirkung des Berufungsurteils in dem ausdrücklich festgestellt wird, der Kläger stütze die Anfechtung nur noch auf einen bestimmten Grund.

Der Rechtsstreit muß an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden (§ 565 Abs. 1 ZPO), weil dieses bisher lediglich die Auslegung des Klägers zum Inhalt der Vereinbarung als richtig unterstellt, eine eigene Auslegung aber nicht vorgenommen hat.

Der Senat kann die behauptete Vereinbarung nicht selbst auslegen, weil hierzu weitere tatrichterliche Feststellungen notwendig sind (vgl. dazu BU 4).

Hagen

Vogt

Tropf

Schneider

Krüger