

5

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 313

Die Vereinbarung eines Grundstückseigentümers mit dem in Aussicht genommenen Grundstückskäufer, daß dieser eine Anzahlung auf den Kaufpreis für das zu verkaufende Grundstück leistet, diese Anzahlung aber als Schadensersatz verfällt, wenn der Grundstückskaufvertrag nicht zustande kommt, bedarf der Form des § 313 BGB.

BGH, Urt. v. 3. November 1978 - V ZR 30/77 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 30/77

URTEIL

Verkündet am
3. November 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Kauffrau Marie J [REDACTED] geb. H [REDACTED],
A [REDACTED]weg [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

den Rechtsanwalt Dr. Ernst B [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED]

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 6. Januar 1977 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger macht einen ihm abgetretenen Bereicherungsanspruch der Eheleute W. geltend.

Am 17. Mai 1974 vereinbarte die Beklagte, vertreten durch ihren Sohn, mit den Eheleuten W. privatschriftlich u.a. folgendes:

"Als Anzahlung für das Anwesen H. Fl.Pl.Nr. 980, 968, 968/2, 968/2, 980/1, 981, 968/1 wird von den Eheleuten W. heute ein Teilbetrag in Höhe von 40.000,-- DM in bar geleistet. Frau Marie J. (Beklagte) verpflichtet sich, die obengenannten Grundstücke (bebaut und unbebaut) an die Eheleute W. oder an eine noch zu



benennende Gesellschaft zu dem vereinbarten Preise zu verkaufen.
Die Verpflichtung erlischt, wenn nicht bis spätestens 10. Juni 1974 entsprechend des Entwurfes des Kaufvertrages ein weiterer Betrag von 160.000,-- DM ... einbezahlt ist. Falls es den Eheleuten W[REDACTED] oder der noch zu benennenden Gesellschaft nicht möglich ist, bis zu diesem Zeitpunkt den obengenannten Restbetrag zu bezahlen, wird die bereits geleistete Anzahlung als Schadensersatz in Anrechnung gebracht."

In einer Beilage zu dieser Vereinbarung sind unter der Überschrift "Stichpunkte zum Kaufvertrag" die wesentlichen Bedingungen des abzuschließenden Kaufvertrages (Kaufpreis 1,2 Millionen u.a.) skizziert.

Die Eheleute W[REDACTED] zahlten den erwähnten Teilbetrag von 40 000 DM. Der vorgesehene Grundstückskaufvertrag kam aus Gründen, über die die Parteien streiten, nicht zustande. Am 29. November 1974 traten die Eheleute W[REDACTED] dem Kläger einen Teil ihres vermeintlichen Rückzahlungsanspruchs in Höhe von 10 000 DM ab.

Die auf Zahlung von 10 000 DM nebst Zinsen gerichtete Klage hatte - von einem Teil der Zinsforderung abgesehen - in den Vorinstanzen Erfolg.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

Das Berufungsgericht bejaht zu Recht einen Anspruch des Klägers nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil die Abrede über den Verfall der 40 000 DM (im folgenden: Verfallklausel) formnichtig ist.

1. Auf die Frage nach der Formbedürftigkeit der Vereinbarung vom 17. Mai 1974, soweit sie eine Verpflichtung der Beklagten zur Veräußerung der bezeichneten Grundstücke ausspricht, kommt es nicht an; denn unangegriffen stellt das Berufungsgericht fest, daß die Vertragsparteien die Verfallklausel auch ohne eine solche Verkaufsverpflichtung der Beklagten getroffen haben würden (§ 139 BGB).

2. Die Verfallklausel ist aber für sich betrachtet formnichtig (§§ 313, 125 BGB).

Der Formzwang soll u.a. die Entschließungsfreiheit zur Veräußerung und zum Erwerb von Grundstücken sicherstellen. Deshalb hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes in ständiger Rechtsprechung angenommen, daß Verträge formbedürftig sein können, mit denen über die Vereinbarung eines empfindlichen Nachteils ein indirekter Zwang zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages ausgeübt werden sollte (vgl. BGH Urt. v. 1. Juli 1970 - IV ZR 1178/68 = NJW 1970, 1915, 1916; Urt. v. 30. Oktober 1970 - IV ZR 1176/68 = NJW 1971, 93, 94; Urt. v. 18. Dezember 1970 - IV ZR 1155/68 = NJW 1971, 557;

Urt. v. 25. April 1973 - IV ZR 80/72 = WM 1973, 816; kritisch Schwerdtner, JR 71, 199). Dieser Auffassung schließt sich der Senat an. Wollte man derartige Verträge allgemein formfrei zulassen, würde dies mit dem Schutzzweck des § 313 BGB nicht in Einklang stehen. Die bezeichnete Rechtsprechung bezog sich zwar entsprechend der alten Fassung des § 313 BGB nur auf Fälle, in denen es um die Entschließungsfreiheit des Verkäufers ging. Seitdem aber mit Wirkung ab 1. Juli 1973 durch Neufassung des § 313 BGB zweifelsfrei auch die Erwerbsverpflichtung dem Formzwang unterliegt, treffen die Grundgedanken der erwähnten Rechtsprechung auch dann zu, wenn die Entschließungsfreiheit des Käufers in Frage steht (BGB-RGRK 12. Aufl. § 313 Rdn. 33; Palandt/Heinrichs aaO § 313 Anm. 2 f; Breloer, NJW 1974, 347, 348).

Nach den rechtsbedenkenfreien Ausführungen des Berufungsgerichts konnte der Verfall von 40 000 DM die Entschließungsfreiheit des Ehepaars W. zum Grundstückserwerb beeinträchtigen. Der Wert der 40 000 DM kam dem Ehepaar W. als Anzahlung nur zugute, wenn sie den Kaufvertrag abschlossen. Auf einen solchen Fall ist der Grundgedanke des § 313 BGB anwendbar. Dafür kommt es nicht darauf an, wie die Beteiligten die verfallende Leistung im Einzelfall bezeichnen oder wie sie rechtlich einzuordnen ist (Strafversprechen, Vertragsstrafe oder dgl. vgl. auch BGH WM 1973, 816). Schon deshalb wendet sich die Revision vergeblich dagegen, daß das Berufungsgericht die Verfallklausel als selbständiges Strafversprechen im Sinne von § 343 Abs. 2 BGB verstanden hat.

9

Zu Unrecht beruft sich die Revision auf das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 18. Dezember 1970, IV ZR 55/68 (NJW 1971, 557). Darin wird es nicht als unangemessenes Druckmittel angesehen, daß ein Makler sich ein - wesentlich unter der sonst üblichen Provision liegendes - Entgelt (oder einen Aufwendungsersatz) versprechen läßt, falls ein Auftraggeber den Vertragsschluß mit einem zugeführten Interessenten willkürlich verweigert. Das ist mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Es geht hier nicht um einen - mit der Grundstücksveräußerung nicht unmittelbar zusammenhängenden und auf einem besonderen Rechtsverhältnis beruhenden - Ersatz von Aufwendungen eines Dritten oder um die Entlohnung einer von diesem erbrachten Leistung sondern um den Verfall einer dem Grundstückseigentümer geleisteten Anzahlung auf den Kaufpreis. Diesen Bereich will § 313 BGB erfassen. Daran kann hier - entgegen der Ansicht der Revision - auch die Relation des verfallenen Betrages zum beabsichtigten Kaufpreis von 1,2 Millionen nichts ändern.

3. Erfolglos wendet sich die Revision weiter dagegen, daß das Berufungsgericht einen Anspruch der Beklagten nach den Grundsätzen über das Verschulden bei Vertragsschluß verneint.

Daß die Eheleute W. nach der Behauptung der Beklagten die Folgezahlungen nicht aufbringen konnten und der beabsichtigte Kauf deshalb unterblieb, schließt eine Schadensersatzverpflichtung schon deshalb aus, weil beide Seiten mit dieser Möglichkeit schon bei Abschluß der Vereinbarung vom 17. Mai 1974 gerechnet haben. Zwar kann sich schadenersatzpflichtig machen, wer den Vertrags-

partner über die ihm bekannte Formbedürftigkeit entgegen einer vorvertraglichen Verpflichtung nicht aufklärt und ihn so zum Abschluß eines formunwirksamen Vertrages veranlaßt (vgl. BGH Urt. v. 29. Januar 1965, V ZR 53/64 = LM § 276 (Fc) BGB Nr. 2). Diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor.

4. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch § 814 BGB für nicht anwendbar erachtet. Es fehlt schon an einer Feststellung dahin, daß die Eheleute W. bei Zahlung der 40 000 DM davon ausgegangen wären, sie seien zu dieser Leistung nicht verpflichtet. Wenn es nicht zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages kam, so konnte aus der Sicht der Eheleute W. die Verfallklausel eingreifen. Die Annahme der Revision, die Eheleute W. hätten der Beklagten erkennbar gemacht, sie würden ihr die Zahlung belassen wollen ohne Rücksicht darauf, ob ein Schuldgrund dafür gegeben sei (vgl. BGHZ 32, 273, 278; RGZ 144, 89, 91), findet in den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Grundlage. Mit der Behauptung, die Eheleute W. hätten die Nichtigkeit nicht nur der Verkaufsverpflichtung, sondern auch der Verfallklausel gekannt und gleichwohl gezahlt, wendet sich die Revision in unzulässiger Weise gegen die anderweitigen Feststellungen des Berufungsgerichts. Eine solche Kenntnis ergibt sich entgegen der Ansicht der Revision auch nicht zwangsläufig daraus, daß die Eheleute W. von dem Formerfordernis hinsichtlich des den Grundstücksverkauf behandelnden Vertragsteils wußten, weil dies die Möglichkeit offen ließ, daß sie sonstige Abreden unbeschadet der Teilnichtigkeit für wirksam hielten (vgl. Ziff. 1).

- 8 -

Nach alledem war die Revision mit der Kostenfolge
des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt