

2042 053

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 43/65

URTEIL

Verkündet am

21. Dezember 1965

Hirsch, Justiz-

angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der F. W. -Gesellschaft mit beschränkter
Haftung, vertreten durch ihren Geschäftsführer Helmut
P., O., A. str.,

Beklagten, Berufungs- und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

den Maurer Hans S., in H., H.,

Kläger, Berufungs- und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 14. Januar 1965 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Eheleute S. [REDACTED] und die Beklagte schlossen am 16. April 1958 einen privatschriftlichen "Betreuer-Bauherren-Vertrag". Darin sagte die Beklagte als Betreuungsunternehmen (vgl. § 37 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) dem Kläger und dessen Ehefrau als Bauherren die Betreuung für die Errichtung eines Eigenheims auf einem bestimmten Gelände in H. [REDACTED] nach Maßgabe der Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu. Der Kläger sollte dazu Eigengelder, insbesondere die Grundstückskaufsumme, und ferner eigene Arbeitsleistungen für den Bau erbringen. Am 20. Januar 1961 schlossen die Parteien einen "Kaufanwärttervertrag". Darin wurde das geplante Eigenheim als Kaufeigenheim (§ 9 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) deklariert. Darüber sollte später ein notarieller Kaufvertrag geschlossen werden. Der Kaufanwärttervertrag legt in seinem § 5 der Beklagten die Pflicht

- 3 -

zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung auf und bestimmt in § 6: "..... Der Kaufanwärter kann die Auflassung erst verlangen, wenn der vorgesehene Kaufvertrag abgeschlossen wurde und er allen Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft nachgekommen ist".

Die Beklagte hat im eigenen Namen in Hellern ein größeres Gelände erworben und dort auf einer Teil-Parzelle das Eigenheim für den Kläger errichtet. Dieser hat das Eigenheim im November 1962 bezogen. Im Juni 1964 legte die Beklagte dem Kläger den Entwurf eines Kaufvertrags vor. Sie bezifferte den Kaufpreis auf 85 461,52 DM. Davon hat der Kläger durch Eigenleistungen bereits 26 645,37 DM erbracht; auf dem Grundstück lasten Grundpfandrechte in Höhe von 69 300 DM, die der Kläger übernehmen muß. Die Beklagte ist nur bereit, nach Abschluß eines notariellen Kaufvertrags zu dem von ihr errechneten Preise die Auflassung zu erklären. Der Kläger will den Kaufvertrag abschließen, jedoch nicht ohne Nachprüfung der von ihm beanstandeten einzelnen Positionen der Kaufpreisberechnung; gegebenenfalls müsse der Kaufpreis herabgesetzt werden. Der Kläger meint, die Beklagte dürfe unterdes die Auflassung nicht länger verzögern.

Der Kläger hat zuletzt beantragt,
die Beklagte zu verurteilen, das Hausgrundstück in H [REDACTED], H [REDACTED] eingetragen im Grundbuch von H [REDACTED] Band 26 Blatt 7 [REDACTED] an ihn und seine Ehefrau Cäcilia S [REDACTED] geb. N [REDACTED], je zur ideellen Hälfte aufzulassen und die Umschreibung im Grundbuch zu bewilligen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

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



Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen, jedoch mit der Maßgabe, daß das Grundstück nur Zug um Zug gegen die Erklärung des Klägers und seiner Ehefrau aufzulassen sei, daß sie die im Urteilssatz näher bezeichneten Grundpfandrechte mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten in Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Rechtsbeziehungen der Parteien zueinander richteten sich letztlich nach dem Kaufanwärtervertrag, wenn auch mit besonders beachtlichen Nachwirkungen des ursprünglichen Betreuer-Bauherren-Vertrages. Der Kaufanwärtervertrag sei ohne Beurkundung nach § 313 BGB wirksam, er habe nicht die Verpflichtung der Beklagten zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück begründet, sondern nur eine bereits vorher nach dem Betreuer-Bauherren-Vertrage in Verbindung mit §§ 675, 667 BGB bestehende Verpflichtung in sich aufgenommen und abgewandelt. Die Übereignungspflicht der Beklagten sei eine gesetzliche Folge ihrer ursprünglich begründeten Pflicht zur Geschäftsbesorgung, und der Kaufanwärtervertrag habe zur Ausführung dieser Pflicht gedient. Der Kaufanwärtervertrag sei auch nicht mit der früher erklärten Anfechtung des Vertrages durch den Kläger unwirksam geworden, weil ein Anfechtungsgrund gefehlt habe.

Der hiernach bestehende Übereignungsanspruch des Klägers ist nach Ansicht des Berufungsgerichts auch fällig, obwohl es in § 6 des Kaufanwärtervertrages heiße, der Kläger könne die Auflassung erst verlangen, nachdem der vorgesehene Kaufvertrag abgeschlossen worden sei. Die Beklagte könne sich auf diese Vereinbarung nicht berufen, weil sie schuldhaft den Abschluß des Kaufvertrages übermäßig verzögert habe. Die seit dem Einzug des Klägers in das Eigenheim bis zur letzten mündlichen Verhandlung in diesem Rechtsstreit verstrichene Zeit von über zwei Jahren entspreche nicht dem Gebot des hier anzuwendenden § 54 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, wonach durchgeführte Bauvorhaben möglichst unverzüglich abzuwickeln seien. Auch die in dem Kaufanwärtervertrag von der Beklagten übernommene Pflicht zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung habe eine rasche Abwicklung gefordert. Die Verzögerung sei im wesentlichen von der Beklagten verschuldet worden, weil sie die für die Berechnung oder Überprüfung des Kaufpreises erforderlichen Auskünfte erst auf die Klage in einem Vorprozeß der Parteien erteilt habe. Nun habe zwar die Beklagte inzwischen einen Entwurf für einen Kaufvertrag vorgelegt, doch brauche der Kläger den von der Beklagten eingesetzten Kaufpreis von 85 461,52 DM nicht ungeprüft anzunehmen, nachdem er beachtliche Zweifel an der Angemessenheit des Kaufpreises dargelegt habe. Die Überprüfung würde längere Zeit in Anspruch nehmen. Dabei würde die Frist von drei Jahren, die für die Befreiung des sozialen Wohnungsbaues von der Grunderwerbsteuer gilt, ablaufen, und der Kläger müßte 7 % des Kaufpreises als Grunderwerbsteuer entrichten. Es gehöre aber zu einer ordentlichen Geschäftsführung der Beklagten, dem Kläger diese Mehrbelastung zu ersparen. Dabei müsse die Beklagte

ihr Interesse an der Festlegung des Kaufpreises vor der Übereignung des Grundstücks zurückstellen, woran besonders deshalb kein Zweifel bestehen könne, weil der Bau des Eigenheims des Klägers erheblich überfinanziert sei. Da der Kläger Eigenleistungen im Wert von 26 645,37 DM erbracht habe und mit dem Grundstück die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Lasten in Höhe von 69 300 DM übernehmen müsse, habe die Beklagte nach ihrer eigenen Berechnung keinen Anspruch gegen den Kläger auf Zahlung eines Restkaufpreises. Vielmehr werde sie ihm eine noch zu ermittelnde Summe zurückzahlen müssen.

II.

Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen diese Ausführungen.

Die Revision meint, eine Grundstücksübergabepflicht der Beklagten hätte nur dann ohne Abschluß eines nach § 313 BGB formgültigen Vertrages entstehen können, wenn der Kläger vor dem Kauf des Baugeländes durch die Beklagte einen Erwerbssauftrag hinsichtlich einer bestimmten Teilparzelle erteilt hätte. Die Revision vermißt eine entsprechende Feststellung des Berufungsgerichts. Tatsächlich habe die Beklagte das ganze Gelände für eigene Rechnung gekauft und bebaut.

Es entspricht einer gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung, daß ein Auftrag, ein Grundstück für Rechnung des Auftraggebers zu erwerben, den Beauftragten auch dann, wenn der Auftrag nicht in der Form des § 313 BGB erteilt worden ist, zur Übereignung an den Auftraggeber verpflichtet (BGH DNotZ 1961, 583; BB 1956, 1124; Senatsurteil WM 1959, 1288). Es ist dabei gleichgültig, ob der Beauftragte das

Geschäft, das ihm aufgetragen ist, im eigenen Namen oder sogleich auf den Namen des Geschäftsherrn abschließen sollte und abgeschlossen hat (RGZ 54, 75, 78). Das wird auch von der Revision nicht bezweifelt. Die Behauptung der Revision, die Beklagte habe das Gelände für eigene Rechnung gekauft, widerspricht der Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger habe die Grundstückskaufsumme erbringen müssen, und kann daher nicht berücksichtigt werden. Ob der Auftrag dahin ging, eine bestimmte Teilparzelle für den Kläger zu erwerben oder dahin, für den Kläger und andere Interessenten gemeinsam ein größeres Gelände zu erwerben und davon jedem ein Teilstück zu übertragen, ändert die Rechtslage nicht und kann somit dahinstehen.

Hiernach kann nur noch erheblich sein, daß das Berufungsgericht keine ausdrückliche Feststellung darüber getroffen hat, daß der Betreuer-Bauherren-Vertrag zwischen den Parteien vor dem Ankauf des Geländes durch die Beklagte geschlossen wurde. Wenn nämlich die Beklagte schon vor Auftragserteilung Eigentümerin des Geländes gewesen wäre, würde kein Auftragsverhältnis, sondern ein formbedürftiges Kaufgeschäft vorliegen. Indessen ergibt der Zusammenhang der Urteilsgründe, daß das Gelände zwar vorher für die Bebauung in Aussicht genommen worden war, jedoch erst nach Abschluß des Betreuer-Bauherren-Vertrages von der Beklagten gekauft wurde. Das ist in der Revisionsverhandlung unstreitig geworden.

Die Frage, ob die Aufnahme und Ausgestaltung dieser bereits bestehenden Übereignungspflicht im Kaufanwärttervertrag formbedürftig war, wird weder vom Berufungsgericht noch von der Revision aufgeworfen. Sie braucht letztlich nicht entschieden zu werden. Ist der Kaufanwärttervertrag wegen Verstosses gegen § 313 BGB unwirksam,

so sind die Beziehungen der Parteien nur aus dem Auftragsverhältnis zu würdigen. Die Beklagte kann sich dann der Auflassungsverpflichtung gegenüber auf § 6 Abs. 2 des Kaufanwärtervertrages nicht berufen. Die Übereignungspflicht ist dann nicht an den vorhergehenden Abschluß eines notariellen Kaufvertrages geknüpft.

Für den Fall der Gültigkeit des Kaufanwärtervertrages fragt es sich, ob die Bestimmung des § 6 Abs. 2 des Kaufanwärtervertrages zum Zuge kommt, wonach die Auflassung erst nach Abschluß eines notariellen Kaufvertrages verlangt werden kann. Dieses Ergebnis will die Revision schon aus § 925 a BGB herleiten, wobei aber übersehen wird, daß § 925 a BGB nur eine Ordnungsvorschrift für die eine Auflassung beurkundende Stelle ist und keine materielle Voraussetzung für einen Auflassungsanspruch schafft.

Die Revision meint weiter, das Berufungsgericht habe die Verzögerung des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages zu Unrecht der Beklagten als schuldhafte Pflichtverletzung angerechnet, die es ihr versage, die Auflassung länger zu verweigern. Der Abschluß eines notariellen Kaufvertrages sei vielmehr, nachdem die Beklagte einen ausführlichen Vertragsentwurf vorgelegt habe, eine Pflicht des Klägers gewesen, der er nicht nachgekommen sei. Wie die Revision aber selbst nicht erkennt, sollte der Kaufvertrag nicht dazu dienen, die Käufer- und Verkäuferpflichten erst zu begründen; die Übereignungspflicht der Beklagten als Verkäuferin ebenso wie die Pflicht des Klägers, die Leistungen der Beklagten zu vergüten, waren schon mit den vorher abgeschlossenen Verträgen der Parteien entstanden. Die Vereinbarung, vor der Auflassung einen notariellen Kaufvertrag zu schließen, hatte vielmehr den Zweck, die gegenseitigen Pflichten abschließend

zu regeln und den "angemessenen" Kaufpreis ziffernmäßig festzuhalten.

Ob, wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, die Beklagte den Abschluß eines solchen Vertrages schuldhaft verzögert und damit den vom Gesetz vorgesehenen und von den Parteien gewollten, baldigen Eigentumsübergang auf den Kaufanwärter unangemessen lang hinausgeschoben hat, braucht indessen nicht abschließend geprüft zu werden. Denn das Ergebnis der oberlandesgerichtlichen Entscheidung wird jedenfalls von einer weiteren Überlegung getragen.

Auch nach dem Kaufanwärtervertrag (§ 5) war die Beklagte zu einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung verpflichtet. Sie hat ihre Leistungen so zu erbringen, wie es Treu und Glauben erfordern. Es gehört demgemäß zu ihren Pflichten, dem Kläger die Ausnutzung der nach den Vorschriften über den sozialen Wohnungsbau gebotenen Vergünstigungen zu ermöglichen. Hierzu gehört die Befreiung von der Grunderwerbsteuer für den Fall, daß der Kläger das Haus binnen 3 Jahren, nachdem er es bezogen hat, zu Eigentum erwirbt (vgl. Nds. GVBl 1958 S. 179; 1963 S. 279). War die Beklagte also gehalten, das Eigenheim zu diesem Zweck an den Kläger rechtzeitig zu übereignen, so darf sie auf dem vorherigen Abschluß eines notariellen Kaufvertrags jedenfalls dann nicht bestehen, wenn, wie im vorliegenden Falle, der Kaufpreis entrichtet, die Abrechnung mit Wahrscheinlichkeit sogar zu einer teilweisen Rückerstattung an den Käufer führen wird. Ob die Hypothekengläubiger die Schuldübernahme genehmigen oder nicht, ist nicht entscheidend. Denn auch bei einer in einem notariellen Kaufvertrag vorgesehenen Schuldübernahme besteht nicht die Gewißheit, daß die Gläubiger diese Genehmigung erteilen werden. Daß aber der Kläger den Abschluß des Kauf-

vertrages schuldhaft verzögert hat, läßt sich den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht entnehmen. Der Kläger hat nur die Höhe des Kaufpreises beanstandet, indem er einzelne Rechnungsposten angriff. Das war sein gutes Recht. Es ist auch nicht festgestellt, daß der Kläger den Abschluß des Kaufvertrages verweigert hätte, wenn die umstrittenen Rechnungsposten einer nachträglichen Klärung vorbehalten worden wären.

Die Revision kann sonach keinen Erfolg haben. Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rotho

Dr. Freitag

Dr. Grell