

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

WohnungseigentumsG § 4; BGB § 313

In der "Bestellung" einer Eigentumswohnung und ihrer
"Annahme" durch das Wohnungsbauunternehmen kann ein
beiderseits bindender und deshalb beurkundungsbedürftiger
Kauf-Vorvertrag liegen (Ergänzung zu BGHZ 57, 394).

BGH, Urt. v. 2. Februar 1973 - V ZR 45/71 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 45/71

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

2. Februar 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der F [REDACTED] Wohnbau GmbH, E [REDACTED], B [REDACTED] str. [REDACTED],
F [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dr. Heinz C [REDACTED], B [REDACTED], R [REDACTED] str. [REDACTED], und
Dr. Dieter P [REDACTED], D [REDACTED], Am W [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Oberbaurat Dipl.-Ing. Hans-Klaus Q [REDACTED], E [REDACTED],
K [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr.¹ Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 21. Dezember 1970 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Unterm 7. Juli 1969 hat der Kläger gegenüber der beklagten Wohnbaugesellschaft durch Unterzeichnung eines ausgefüllten Formulars der Beklagten die "Bestellung" einer Eigentumswohnung erklärt. Mit Schreiben vom selben Tag hat die Beklagte dem Kläger die "Annahme" dieser Bestellung erklärt.

Der Kläger hat die in der Bestellung vorgesehene "Bearbeitungsgebühr" von 4 400 DM bezahlt. Ein notarieller Kaufvertrag kam nicht zustande.

Mit der Klage begehrt der Kläger Verurteilung der Beklagten zur Rückzahlung dieses Betrags mit Zinsen.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr mit Einschränkung im Zinspunkt stattgegeben.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht bejaht den eingeklagten Rückzahlungsanspruch, weil die ganze Vereinbarung vom 7. Juli 1969 nichtig und der Kläger deshalb zur Zahlung der Bearbeitungsgebühr nicht verpflichtet gewesen sei (vgl. § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB): die Vereinbarung hätte notariell beurkundet werden müssen, und sie verstoße gegen die guten Sitten.

Die Revision bekämpft dies ohne Erfolg.

II.

a) Dem Berufungsgericht kann zwar insoweit nicht gefolgt werden, als es die Formbedürftigkeit auch einer bloß einseitigen Verpflichtung des Kaufinteressenten zum Grundstückserwerb oder zum Abschluß eines entsprechenden Hauptvertrags bejaht. Derartige bloße Erwerbsverpflichtungen fallen vielmehr nach dem inzwischen ergangenen Grundsatzurteil des erkennenden Senats vom

22. Dezember 1971 - V ZR 130/64 (BGHZ 57, 394) nicht unter das Beurkundungsgebot des § 313 BGB, das nach § 4 Abs. 3 WEG auch für das Wohnungseigentum gilt. Die ausführlichen Darlegungen des Berufungsgerichts vermögen den Senat in seiner Auffassung vom geltenden Rechtszustand nicht zu erschüttern.

b) Auch zur Bejahung eines Sittenverstoßes im Sinn des § 138 BGB reicht der festgestellte Sachverhalt entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht aus. Dafür ist nicht schlechthin auf den allerdings in mancher Hinsicht bedenklichen Vertragstext des Kaufvertrags (Hauptvertrags) abzustellen, wie ihn die Beklagte formularmäßig zu verwenden pflegt, zumal sie nach ihrem Vortrag Abänderungen auf Wunsch der Kaufinteressenten in mehreren Fällen vorgenommen und auch dem Kläger angeboten hat. Für die Frage der Sittenwidrigkeit der Vereinbarung vom 7. Juli 1969 als eines Vorvertrags (unten III) ist vielmehr insbesondere maßgebend, welchen Inhalt derjenige Hauptvertrag haben sollte, zu dessen Abschluß sich die Parteien durch diesen Vorvertrag verpflichteten. Dies war gegebenenfalls abweichend vom Formular der Beklagten nach billigem Ermessen zu bestimmen (vgl. §§ 316, 315 BGB).

III.

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts rechtfertigt sich jedoch deshalb, weil die Parteien am 7. Juli 1969 einen nicht nur einseitig den Kläger, sondern beide Parteien bindenden Vorvertrag zu einem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen haben.

Das Oberlandesgericht legt die "Bestellung" und ihre "Annahme" (trotz teilweise zurückhaltenden Formulierungen) ersichtlich in dem Sinne aus, daß sich nicht nur der Kläger gegenüber der Beklagten, sondern auch sie ihm gegenüber zum Abschluß eines Kaufvertrags über die "bestellte" Eigentumswohnung rechtsgeschäftlich verpflichtete. Diese Auslegung ist möglich und rechtsirrtumsfrei:

Das genannte Senatsurteil vom 22. Dezember 1971 betont ausdrücklich die Notwendigkeit, im Einzelfall sorgfältig zu prüfen, ob es sich nur um eine reine Erwerbsverpflichtung handelt, die formfrei ist, oder um ein Kaufangebot oder eine - evtl. nur bedingte - Veräußerungsverpflichtung, die beurkundungsbedürftig sind. Eine solche Prüfung ist auch und gerade dann geboten, wenn ein vom Verkaufsinteressenten formulierter Urkundentext die Verpflichtungen des Kaufinteressenten in den Vordergrund rückt, ohne jedoch das Fehlen eines rechtlichen Bindungswillens auf der Verkäuferseite ausdrücklich klarzustellen, wie es insbesondere bei Bestellungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen nicht selten vorkommt. Wie stets bei der Auslegung von Willenserklärungen ist auch für die Frage, ob sich der Verkaufsinteressent ebenfalls gebunden hat, nicht nur der Wortlaut maßgebend, den eine Urkunde hat, sondern insbesondere der Sinn, den ihr der Kaufinteressent nach den gegebenen Umständen, nach der Verkehrsauffassung und nach Treu und Glauben beilegen durfte und beigelegt hat (§§ 133, 157 BGB). Das Oberlandesgericht hat für die Bejahung einer Bindung auch auf Verkäuferseite nicht nur die ausdrückliche "Annahme" der "Bestellung" angeführt, sondern insbesondere das von der Beklagten selbst einge-

räumte Interesse des Partners an der Gewißheit, daß die Bestellung ausgeführt werde; es nimmt ersichtlich an, daß der Beklagten dieses Interesse von vornherein bekannt war. Wenn der Tatrichter bei dieser Sachlage der "Bestellung" und ihrer "Annahme" den objektiven Erklärungswert eines beiderseits verpflichtenden Verkaufsvorvertrags beimißt, so ist das rechtlich nicht zu beanstanden.

Der Umstand, daß Grundstückseigentümer nicht die Beklagte selbst, sondern eine Schwester- oder Tochtergesellschaft von ihr war, macht die vorgenommene Auslegung entgegen der Meinung der Revision nicht unmöglich, wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat. Entscheidend ist insoweit, daß in der von der Beklagten abgefaßten Bestellsurkunde nur sie selbst und nicht auch eine andere juristische Person als möglicher Partner bezeichnet ist.

Als beiderseits verpflichtender Kaufvorvertrag bedurfte die Vereinbarung der Form des Hauptvertrags, nämlich der notariellen Beurkundung (§ 4 Abs. 3 WEG, § 313 BGB). Deren Nichtbeachtung macht die Vereinbarung nichtig (§ 125 BGB). Die Nichtigkeit der Vereinbarung erfaßt nach der Regel des § 139 BGB auch die in ihr enthaltene Verpflichtung des Klägers zur Zahlung der umkämpften Bearbeitungsgebühr; daß die Parteien diese Abrede auch ohne den Kaufvorvertrag selbst getroffen hätten (§ 139 Halbsatz 2 BGB), ist weder festgestellt noch hat die Revision einen entsprechenden Tatsachenvortrag in den Vorinstanzen aufzuzeigen vermocht.

Ob die Beklagte etwa tatsächlich entstandene Verwaltungskosten unter dem Gesichtspunkt des Aufwundersatzes erstattet verlangen konnte, bedarf hier keiner Entscheidung, weil solche Aufwendungen vom Tatrichter nicht festgestellt sind und insoweit keine Revisionsrüge erhoben ist (vgl. Urteil vom 21. Mai 1971 - V ZR 17/69, LM BGB § 313 Nr. 48 unter V a).

IV.

Da auch ein sonstiger entscheidungserheblicher Rechtsirrtum des angefochtenen Urteils zum Nachteil der Beklagten nicht erkennbar ist, war ihre Revision mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger