

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 313, 667, 675

Soll das Wohnungsbauunternehmen nach dem Inhalt des Träger-Bewerber-Vertrags bereits bei dem Erwerb des noch in dritter Hand befindlichen Grundstückseigentums für Rechnung des Bauinteressenten handeln (indirekte Stellvertretung, Treuhand), so hat der Bauinteressent auch bei formlosem Vertragsschluß nach erfolgtem Eigentumserwerb des Wohnungsbauunternehmens kraft Gesetzes einen Anspruch auf Weiterüberceignung des Grundstücks an ihn.

BGH, Urt. v. 20. Februar 1970 - V ZR 46/67 - OLG Hamm

LG Bochum

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_46/67

URTEIL

Verkündet am

20. Februar 1970

W ü s t ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Heinrich G [REDACTED] in A [REDACTED]
[REDACTED], Im H [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma V [REDACTED]-M [REDACTED] Wohnungsbaugesellschaft
m.b.H. in F [REDACTED], L [REDACTED] str. [REDACTED], vertreten
durch die Geschäftsführer

a) Direktor Ferdinand L [REDACTED] aus R [REDACTED],

b) Peter F [REDACTED] aus R [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Februar 1970
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill
und Dr. Grell
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Hamm vom 6. Januar 1967 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten der
Revision, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war von 1955 bis 1963 bei einer
Tochtergesellschaft der Firma E- K AG in
Recklinghausen (Firma W GmbH in D
) beschäftigt.

1961 plante er, anlässlich einer Arbeitsplatz-
verlegung nach R überzusiedeln und dort
ein Haus zu bauen. Er erwirkte die Zusage der dortigen
Katholischen Kirchengemeinde St. P ihm das jetzt
umstrittene Grundstück zu überlassen. Der Firma E-
K war das bekannt. Die Beklagte, ebenfalls eine

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



Tochtergesellschaft von E[REDACTED]-K[REDACTED], übernahm dem Kläger gegenüber die Betreuung seines Bauvorhabens, erstellte die Baupläne und bemühte sich um eine erste Hypothek.

Danach, am 15. Juni 1962, schlossen die Beklagte und E[REDACTED]-K[REDACTED] einerseits, die Kirchengemeinde St. P[REDACTED] andererseits einen notariellen Grundstückstauschvertrag über mehrere Grundstücke der Firma E[REDACTED]-K[REDACTED] und der Kirchengemeinde. Das umstrittene Grundstück wurde mit Einverständnis des Klägers in den Tauschvertrag einbezogen. Die Beklagte wurde im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.

Am 31. Juli 1962 wurde das Dienstverhältnis des Klägers vom Arbeitgeber gekündigt.

Zur Ausführung des Bauvorhabens kam es nicht. Die Beklagte stellte ihre Betreuungstätigkeit für den Kläger ein.

Mit der Klage begehrt der Kläger die Auflassung des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 37 205 DM, sowie zuletzt hilfsweise die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, das Grundstück nach Fertigstellung des darauf geplanten Neubaus gegen eine noch festzusetzende Vergütung an ihn aufzulassen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine letzten Klaganträge weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht verneint einen Auflassungsanspruch des Klägers: Die Parteien des Vertrags vom 15. Juni 1962 hätten für den Kläger als Dritten keine Forderung (§ 328 BGB) begründen wollen. Hätten sie es gewollt, so wäre für einen solchen Vertrag zugunsten Dritter die notarielle Beurkundung auch hinsichtlich des vom Kläger an die Beklagte zu zahlenden Kaufpreises nötig gewesen; hieran fehle es; deshalb sei der Vertrag hinsichtlich einer Auflassungsforderung des Klägers auch formunwirksam (§§ 125, 313 BGB).

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

I.

Unbegründet sind allerdings die - fürsorglichen - Rügen, die sich gegen die Verneinung eines Vertrags zugunsten Dritter richten. Sie ergeben allenfalls, daß eine Bejahung möglich war, aber nicht, daß sie zwingend geboten war; sie ergeben auch nicht, daß das Berufungsgericht dabei gegen das Denkgesetz verstoßen oder wesentlichen Streitstoff übersehen hätte. Vielmehr versuchen sie in revisionsmäßig unbeachtlicher Weise, die Vertragsauslegung des Klägers an die Stelle der Vertragsauslegung des Tatrichters zu setzen.

Liegt aber kein Vertrag zugunsten Dritter vor, so kommt es nicht mehr darauf an, ob im Rahmen eines solchen Vertrags auch die Höhe des vom Kläger für das Grundstück zu zahlenden Preises hätte nach § 313 BGB notariell beurkundet werden müssen.

II.

Begründet ist jedoch der Hauptangriff der Revision, der Klaganspruch sei bereits aufgrund einer dem Vertragschluß vom 15. Juni 1962 vorangegangenen Abrede zwischen dem Kläger und der Beklagten möglicherweise begründet, so daß es auf diesen Vertrag nicht mehr ankomme.

Nach seinem vom Berufungsgericht teils festgestellten, teils offengelassenen und deshalb im Revisionsverfahren zu unterstellenden Sachvortrag hatte 1961 der Kläger, der damals in D [REDACTED] wohnte, zunächst im dortigen Raum, nämlich in D [REDACTED], von der dortigen Katholischen Kirchengemeinde ein Baugrundstück zugesagt erhalten, und zwar ohne Zutun der Beklagten oder der Firma E [REDACTED]-K [REDACTED]; er hatte die Beklagte bereits für dieses Grundstück mit der Planherstellung beauftragt, und die Beklagte hatte ihm Pläne gefertigt. Seinen Verzicht auf das L [REDACTED] Grundstück und sein Einverständnis mit der Einbeziehung des umstrittenen R [REDACTED] Grundstücks erklärte der Kläger erst, nachdem ihm das R [REDACTED] Grundstück auch von der Beklagten ausdrücklich und unbedingt zugesagt worden war und die Beklagte auch für das R [REDACTED] Grundstück seine Baubetreuung übernommen hatte.

Trifft das zu, dann ist es jedenfalls möglich, in dem Verhalten der Prozeßparteien vor dem 15. Juni 1962 den Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrags (§ 675 BGB) dahin zu sehen, daß sich die Beklagte dem Kläger gegenüber verpflichtete, das umstrittene Grundstück von der Kirchengemeinde St. P. [REDACTED] zwar im eigenen Namen, aber für Rechnung des Klägers zu Eigentum zu erwerben (und zu bebauen). Ein sogenannter Träger-Bewerber-Vertrag, sei er Haupt- oder Vorvertrag, bedarf zwar - abgesehen von den Fällen des § 56 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, dessen Voraussetzungen im vorliegenden Falle nicht ersichtlich sind - dann der notariellen Beurkundung nach § 313 BGB, wenn der Träger das Eigentum am Grundstück bereits hat oder es für seine eigene Rechnung erwerben soll; denn in diesen Fällen - die die Regel bilden werden - wird die Grundstücksübereignungspflicht des Trägers gegenüber dem Bewerber erst und nur durch diesen Vertrag rechtsgeschäftlich begründet (vgl. Senatsurteile vom 29. Januar 1965, V ZR 53/64, LM BGB § 276 F c Nr. 2 = NJW 1965, 812, 1014, und vom 30. April 1969, V ZR 188/65, WM 1969, 917 = Warn. 1969, 311). Soll jedoch das Wohnungsbauunternehmen nach dem Inhalt seines Vertrags mit dem Bauinteressenten - ausnahmsweise - bereits bei dem Erwerb des noch in dritter Hand befindlichen Grundstückseigentums (zwar im eigenen Namen, aber) für Rechnung des Interessenten handeln (indirekte Stellvertretung, Treuhand), so ergibt sich der Anspruch des Bauinteressenten auf Weiterübereignung des Grundstücks an ihn nicht erst aus einer etwa unmittelbar hierauf gerichteten Vertragsklausel, sondern bereits aus der

Vorschrift, daß der Geschäftsbesorger das aus der Geschäftsbesorgung Erlangte dem Auftraggeber herauszugeben hat (§§ 675, 667 BGB), und damit aus dem Gesetz selbst (Senatsurteile vom 21. Dezember 1965, V ZR 43/65, WM 1966, 342 = DNotZ 1966, 540, und vom 12. Juli 1967, V ZR 136/64, WM 1967, 1037 = Warn. 1967, 325). Bei dem vom Kläger vorgetragenen Sachverhalt kann ein solcher Ausnahmefall vorliegen.

Dieser Sachverhalt ist zwar in erster Linie im Rahmen der Rechtsausführungen zum Vertrag vom 15. Juni 1962 vorgetragen worden (um dessen Würdigung als Vertrag zugunsten Dritter zu begründen), daneben jedoch hilfsweise auch als eigene Klaggrundlage (Schriftsatz vom 6. Januar 1966 S. 2). Schon deshalb bestehen gegen seine selbständige Würdigung unter dem Gesichtspunkt des § 667 BGB keine Bedenken.

Der Annahme eines auf Eigentumserwerb für Rechnung des Klägers gerichteten Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen den Prozeßparteien steht ferner nicht entgegen, daß das Berufungsgericht das Vorliegen einer Einigung zwischen der Beklagten und der Kirchengemeinde über den vom Kläger zu zahlenden Preis verneint hat, und zwar sowohl über einen Preis in bestimmter Höhe als auch über eine Überlassung der Preisbestimmung an die Beklagte. Denn anders als bei einem Vertrag zugunsten Dritter kommt es bei einem Geschäftsbesorgungsvertrag des genannten Inhalts auf eine Vereinbarung der Beklagten nicht mit der Kirchengemeinde, sondern mit dem Kläger an. In dieser Hinsicht hat aber das Berufungsgericht zu der Behauptung des Klägers, es sei ein Preis von 35 DM je Quadratmeter vereinbart worden, keine Feststellung getroffen.

Aus diesem Grund war, ohne daß es auf weiteres ankommt, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zu weiterer tatsächlicher Feststellung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Dr. Grell