

V ZR 51/59

Verkündet
am 13. Juli 1960
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2206 085

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der D [REDACTED] G [REDACTED] für K [REDACTED]-E [REDACTED],
K [REDACTED]- und G [REDACTED] für H [REDACTED] und I [REDACTED] e.V.,
W [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den
Vorstand, und zwar den Vorsitz des Vorstandes, Dipl.Kauf-
mann Direktor Dr. Conrad M [REDACTED] in F [REDACTED],
U [REDACTED]str. [REDACTED], und des Vorstandsmitglieds Direktor Hans von
E [REDACTED] in W [REDACTED], S [REDACTED]str. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Frau Edith K [REDACTED], B [REDACTED], F [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 13. Juli 1960 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin,
Schuster, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Oldenburg (Oldbg.) vom
13. Januar 1959 wird auf Kosten der Klägerin zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Erbengemeinschaft H. in B. beabsichtigte im Frühjahr 1957 ihr Hausgrundstück "B. S." und ein Doppelhaus in der N. Straße zu verkaufen. Die Beklagte, die in B. ein Kindererholungsheim auf einem Pachtgrundstück betreibt und den Erwerb eines eigenen Grundstücks beabsichtigte, interessierte sich zunächst für den Erwerb des Doppelhauses in der N. Straße, da sie erfahren hatte, daß für den Erwerb von "B. S." die finanzkräftige Klägerin auftrat, der gegenüber sie nicht glaubte bestehen zu können. Die Erbengemeinschaft entschloß sich jedoch, das Objekt in der N. Straße anderweit zu verkaufen. Als dann der Makler M. für die Erbengemeinschaft bei der Beklagten am 25. Mai 1957 abends anfragte, ob sie auch Interesse für "B. S." habe, setzte sich Dr. Sch., der für die Beklagte auftrat, am nächsten Morgen zunächst mit der Klägerin in Verbindung, um etwas über den Stand ihrer Verhandlungen mit der Erbengemeinschaft und über den Wert von "B. S." zu erfahren. Der Makler M. hatte der Beklagten angeblich gesagt, daß die Erbengemeinschaft für dieses Objekt 105 000 DM verlange, es jedoch an die Klägerin nicht verkaufen wolle, weil diese bei den Verhandlungen ihr zuvor gegebenes schriftliches Angebot von 120 000 DM nicht aufrecht erhalten habe. Bei diesen Verhandlungen der Parteien erklärte die Klägerin, daß sie der Erbengemeinschaft zunächst 70 000 DM und dann 90 000 DM geboten habe. Da die Parteien den Eindruck gewannen, daß die Erbengemeinschaft sie gegeneinander ausspielen wolle, um einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen, schlossen sie, um das zu verhindern, am Nachmittag des 26. Mai 1957 folgenden Vertrag:

§ 1. Frau K. (Beklagte) beabsichtigt das im Grundstück von B. eingetragene Grundstück

- 3 -

..... Flurstück 190/52 in der Größe von 1,291 qm zu erwerben.

- § 2. Für den Fall der Durchführung des in § 1 bezeichneten Erwerbes verpflichtet sich Frau K., den unbebauten Teil des vorgenannten Grundstücks, das von der Strandseite, der B.-straße und dem Gebäude "B. S." - Fluchtlinie Außenmauer K. gradlinig verlängert - und D. Hotel begrenzt wird, an die DGK (Klägerin) zu Eigentum zu übertragen.

Der Kaufpreis beträgt für den Fall, daß Frau K. für den Erwerb DM 105 000 aufzuwenden hat, DM 14 000, andernfalls DM 12 000. Die Grunderwerbssteuern für den in § 2 Abs. 1 bezeichneten Grundstücksteil trägt die DGK. Den Anteil an der Grunderwerbssteuer, den Frau K. für den Erwerb des weiter zu verkaufenden Grundstücksteils aufzuwenden hat, erstattet die DGK an Frau K. mit dem Betrage von 700 DM.

- § 3. Die DGK verpflichtet sich, von dem Erwerb des in § 1 genannten Grundstückes abzusehen.
- § 4. (ohne Interesse).
- § 5. Für den Fall, daß Frau K. die vorstehenden Vereinbarungen nicht einhalten sollte, verpflichtet sie sich, an die DGK eine Konventionalstrafe in Höhe des Kaufpreises für den zu übertragenden Grundstücksteil zu zahlen.

Der Vertrag ist von der Beklagten und für die Klägerin von dem Präsidenten ihres Präsidiums, G., und von dem Vorsitzenden ihres Vorstands, Dr. Konrad M., unterschrieben worden.

Bei den Verhandlungen wies Dr. Sch. für die Beklagte darauf hin, daß der Vertrag als Kaufvertrag der notariellen Beurkundung bedürfe. Aus Zeitmangel oder weil der Notar auf B. nicht zur Verfügung stand, unterblieb jedoch die Beurkundung. Statt dessen wurde die Vertragsstrafe in den Vertrag aufgenommen.



Die Beklagte kaufte dann noch am selben Nachmittag das Grundstück von der Erbengemeinschaft für 105 000 DM. Sie ist im Laufe des Rechtsstreits auch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden.

In der Folgezeit verweigerte die Beklagte die Erfüllung des Vertrages vom 26. Mai 1957, weil sie glaubte, die Klägerin habe ihr bei den Vertragsverhandlungen Umstände verschwiegen, die sie (Beklagte) davon abgehalten hätten, den Vertrag zu schließen. Sie berief sich deshalb auf die mangelnde Form des § 313 BGB.

Die Klägerin hat mit der Klage Erfüllung des Vertrages verlangt und vorgetragen: Sie sei vor allem an dem Erwerb des streitigen unbebauten Grundstücksteils interessiert gewesen, weil sie auf dem ihr gehörigen Nachbargrundstück schon ein Erholungsheim betreibe, während die Beklagte in erster Linie den bebauten Grundstücksteil habe erwerben wollen. Sinn des Vertrages sei gewesen, daß die Beklagte gegenüber der Erbengemeinschaft zwar als Käufer auftreten, im Innenverhältnisse aber habe verpflichtet sein sollen, den unbebauten Teil des Grundstücks für sie (Klägerin) zu erwerben. Der Vertrag sei deshalb kein Kaufvertrag, sondern ein Auftrag oder ein auf den Erwerb von B. S. gerichteter Gesellschaftsvertrag. Die Beklagte handle auch arglistig, wenn sie nun die Vorteile des Vertrags für sich allein in Anspruch nehme.

Die Klägerin hat beantragt,

1. die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung der Parteien vom 26. Mai 1957 festzustellen,
2. die Beklagte zu verurteilen, nach Erlangung des Besitzes und der Auflassung des Grundstücks der Erben-

gemeinschaft den im Vertrag bezeichneten Grundstücks-
teil an die Klägerin herauszugeben, an seiner Vermes-
sung mitzuwirken und ihn lastenfrei an die Klägerin
aufzulassen, sowie die für die Umschreibung notwen-
digen Erklärungen abzugeben, und zwar Zug um Zug
gegen Zahlung von 14 700 DM und Übernahme der erwach-
senen Grunderwerbssteuern durch die Klägerin.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt. Sie hält den
Vertrag wegen Formmangels für nichtig. Außerdem hat sie ihn
wegen arglistiger Täuschung angefochten, weil die Klägerin ihr
verschwiegen habe, daß die Kaufverhandlungen zwischen ihr und
der Erbengemeinschaft infolge deren Ablehnung beendet gewesen
seien, weiter aber, daß die Klägerin noch am Tage der Verhand-
lungen 105 000 DM geboten habe, wodurch es der Beklagten un-
möglich gemacht worden sei, das Grundstück billiger zu erwer-
ben.

Die Klägerin hat die arglistige Täuschung bestritten
und eine abweichende Darstellung des Verhandlungsgangs ge-
geben.

Streit besteht zwischen den Parteien auch darüber, ob
außerhalb des schriftlichen Vertrags die Klägerin sich zur
Bestellung einer Grunddienstbarkeit für den der Beklagten
verbleibenden Grundstücksteil verpflichtet habe dahingehend,
daß der abzutretende Grundstücksteil nur mit einem einge-
schossigen Flachbau bebaut werden dürfe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Im Berufungsrechtszug hat die Beklagte noch den Hilfs-
antrag gestellt, der Klage nur Zug um Zug gegen Bestellung

der erwähnten Grunddienstbarkeit stattzugeben, äußerstenfalls auf eventuelle Widerklage festzustellen, daß die Klägerin das Grundstück nur in der für die Grunddienstbarkeit näher bezeichneten Art bebauen dürfe.

Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Revision beantragt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht erachtet den Vertrag vom 26. Mai 1957 für nichtig. Er sei ein Kaufvertrag, wie zunächst schon sein Wortlaut ergebe, der unbeschadet der Vorschrift des § 133 BGB ein wichtiges Anzeichen für den Parteiwillen sei.

Um einen Auftrag handele es sich nicht, weil der Beauftragte die Pflicht übernehme, gemäß dem Inhalt des Auftrags für den Auftraggeber tätig zu werden (§ 662 BGB). Die Beklagte habe sich aber nicht vertraglich verpflichtet, das Grundstück der Erbengemeinschaft zu erwerben, sondern in § 1 des Vertrages sei lediglich niedergelegt, daß sie den Erwerb beabsichtige.

Die Auffassung der Revision, es handle sich wenigstens um einen bedingten Auftrag, nämlich bedingt durch den Erwerb des Grundstücks seitens der Beklagten, ist unzutreffend. Bedingt war vereinbart die Pflicht zur Übertragung des Grundstücksteils, eine Pflicht, die nicht auf dem Gesetz, sondern nur auf dem Willen der Parteien beruhte und deswegen

nach § 313 BGB die Formbedürftigkeit des Vertrages herbeiführte, während eine Pflicht zum Erwerb des ganzen Grundstücks oder auch des strittigen Teiles nicht bestand. Diese hätte, wenn sie begründet worden wäre, nach dem Erwerb die Verpflichtung zur Übereignung an die Klägerin kraft Gesetzes (§ 667 BGB) ausgelöst, wobei aber wegen der Einzelheiten doch noch auf den Vertrag hätte zurückgegriffen werden müssen. Ob der Erwerb durch die Beklagte auch für Rechnung der Klägerin vorgenommen worden wäre, braucht nicht mehr untersucht zu werden, da ein Auftragsverhältnis schon aus dem oben erwähnten Grund nicht bestand.

2. Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch mit Recht auch nach Gesellschaftsrecht für unbegründet. Es fehle, so führt es aus, schon an dem gemeinsamen Zweck. Die Klägerin habe bei Vertragsschluß Interesse am unbebauten, die Beklagte dagegen am bebauten Teil des Grundstücks gehabt. Ein gemeinsamer Zweck hätte, meint der Berufungsrichter, nur vorgelegen, wenn beide Parteien an den Vorteilen des beabsichtigten Erwerbes teilgenommen hätten. Das sei aber gerade ausgeschlossen gewesen, weil der Erwerbspreis für die Klägerin von vornherein festgesetzt gewesen sei und weil Nutzen und Risiko des Geschäftes allein zu Lasten der Beklagten gegangen sei. Bei dem Vertrage handle es sich vielmehr um ein Austauschgeschäft (BGH NJW 1951, 308), in welchem sich die Beklagte für den Fall des Erwerbs von B. S. verpflichtet habe, den unbebauten Teil des Grundstücks an die Klägerin zu übereignen, während die Klägerin sich verpflichtet habe, als Kaufinteressentin (gegenüber der Erbengemeinschaft) zurückzutreten und den unbebauten Teil zu erwerben. Das aber sei ein durch den Erwerb von B. S. bedingter Kaufvertrag, der zur rechtswirksamen Begründung der Form des § 313 BGB bedurft habe.

Der Auffassung des Berufungsgerichts, auch ein Gesellschaftsvertrag liege nicht vor, ist schon deswegen zuzustimmen, weil es nach dem Vertrage für die Beklagte an der Pflicht fehlt, die Erreichung des etwa anzunehmenden gemeinschaftlichen Zweckes - Verhütung der Erzielung eines hohen Kaufpreises durch die Erbengemeinschaft - zu fördern. Die Pflicht der Beklagten, der Klägerin den Grundstücksteil zu übereignen, entstand nach dem Vertrag erst, nachdem der erwähnte Zweck bereits erreicht war, nämlich wenn die Erbengemeinschaft das Grundstück bereits verkauft hatte. Dem stehen die von der Revision angeführten Ausführungen des erkennenden Senats im Urteil vom 21. April 1956 V ZR 44/55 nicht entgegen, in dem für einen auf gemeinschaftliche Rechnung durchgeführten Verkauf gesellschaftsrechtliche Grundsätze für die Tragung des eingetretenen Verlustes (Veruntreuung des Kaufpreises durch den Notar) angewendet wurden. Die bloße Beteiligung der Klägerin an einem Teil der Grunderwerbsteuer, die für den Erwerb des Grundstücks von der Erbengemeinschaft anfiel, macht die Verpflichtung zur Übereignung des Teilgrundstücks ebenfalls nicht zu einer aus einem Gesellschaftsverhältnis fließenden, nach Auftragsgrundsätzen zu beurteilenden Pflicht im Sinn des § 713 BGB i.V.m. § 667 BGB (RGZ 68,260,262; s. auch BGH Urt. v. 5. Januar 1955 IV ZR 154/54).

3. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (Urt. v. 25. September 1957 V ZR 188/55 LM BGB § 313 Nr. 13 mit Nachweisen) kann, wie das Berufungsgericht nicht verkannt hat, der Verkäufer eines Grundstücks an einen wegen Formmangel nichtigen Vertrag nach Treu und Glauben gebunden sein, wenn die Nichtanerkennung des Vertrages zu einem für den Käufer untragbaren, nicht etwa nur zu einem harten Ergebnis führen würde. Das Berufungsgericht hält den Ausnahmefall nicht für gegeben, weil die Klägerin für den Erwerb von B [REDACTED]

S [REDACTED] keine materiellen Opfer gebracht, die Finanzierung des Erwerbs vielmehr allein der Beklagten überlassen habe. Die Revision hebt hervor, daß die Klägerin im Schriftsatz vom 1. Dezember 1958 S. 7 vorgetragen hat, bei den Vertragsverhandlungen habe auf den Hinweis des Vertreters der Beklagten, Dr. Sch [REDACTED], der Vertrag bedürfe der notariellen Form, der Beauftragte der Klägerin, G [REDACTED], zum Ausdruck gebracht, selbst wenn die Übereignungspflicht wegen Formmangels nicht durchgesetzt werden könne, hafte die Beklagte der Klägerin auf jeden Fall auf die Vertragsstrafe. Die Beklagte hat hierzu ausgeführt - Schriftsatz vom 6. Dezember 1958 S. 6 -, daß Dr. Schaefer dieser Auffassung nicht widersprochen hat, und dazu bemerkt, er habe diesen Teil des Gesprächs allmählich für sinnlos gehalten, zumal die Zeit wegen der wartenden Verkäufer gedrängt habe und der Vertreter der Klägerin seine Thesen so starrsinnig vorgetragen habe, daß jeder Widerspruch ins Persönliche hätte gleiten können.

Es bleibt aber auch nach diesem Vorbringen dabei, daß die Klägerin wußte, sie erlange wegen Formmangels aus diesem Verträge kein klagbares Recht auf Übereignung des Grundstücksteils gegen die Beklagte. Die Klägerin war nach diesem Vortrag lediglich der irrigen Meinung (§ 344 BGB), das Versprechen der Vertragsstrafe sei wirksam. Es besteht daher auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben kein Anlaß, der Klägerin eine Leistung zuzuerkennen, von der sie wußte, daß sie keinen Rechtsanspruch auf sie erwarb (Besitz und Eigentum am Grundstücksteil). Bei dem Vortrag der Klägerin, Dr. Sch [REDACTED] habe die Unwirksamkeit des Vertragsstrafeversprechens erkannt, handelte es sich um eine bloße Schlußfolgerung aus seiner juristischen Vorbildung. Jedenfalls fehlt ein Nachweis dafür, daß Dr. Sch [REDACTED] bei Abschluß des ungültigen Vertrages das

Absicht gehabt hätte, die Beklagte zu veranlassen, sich später auf die mangelnde Wirksamkeit zu berufen. Es scheidet daher eine mögliche Täuschung oder unerlaubte Handlung gemäß § 826 BGB aus, welche die Beklagte verpflichten könnte, der Klägerin den begehrten Grundstücksteil zu übereignen, weil diese nach ihrer Behauptung ohne den Vertrag das ganze Grundstück von der Erbengemeinschaft erworben hätte. Auch ein Verschulden des Dr. Sch[REDACTED] bei Vertragsschluß muß unter den gegebenen Umständen verneint werden. Ob es der Klägerin wirklich gelungen wäre, mit der Erbengemeinschaft abzuschließen, ist bei dieser Sachlage ohne Belang. Es bleibt dabei, daß die vollständige Nichtigkeit des Vertrages von der Beklagten mit Erfolg geltend gemacht wird.

4. Nach alledem erweisen sich die Angriffe der Revision als unbegründet. Da auch sonst von Amts wegen zu berücksichtigende, den Bestand des Berufungsurteil gefährdende Rechtsverstöße nicht ersichtlich sind, war die Revision mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag