

2

BUNDESGERICHTSHOF

003

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 53/69

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

2. Juli 1971

Hirth

Justizsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

des Kaufmanns Kurt H [REDACTED] in F [REDACTED]/M., M [REDACTED]
Landstraße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Hans S [REDACTED] in F [REDACTED]/M.,
O [REDACTED] Weg [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juli 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 9. Dezember 1968 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte trat als Verkäufer von Grundstücken auf, auf denen er als Bauherr Einfamilienhäuser errichten wollte. Im Frühjahr 1967 interessierten sich der Kläger und seine Ehefrau für ein solches Haus. Sie besichtigten am 15. April 1967 in Stierstadt/Ts. mit dem Kaufmann Siegfried Ho[REDACTED], der für den Beklagten die Verhandlungen führte, ein Grundstück, auf dem der Beklagte eine Reihe von Einfamilienhäuser errichten wollte. Das Grundstück war in diesem Zeitpunkt noch nicht in das Eigentum des Beklagten übergegangen.

Am 17. April 1967 kam es zwischen den Parteien zum Abschluß eines privatschriftlichen Kaufanwärtervertrags, der auch von der Ehefrau des Klägers unter-

zeichnet wurde. Vertragsgegenstand war nach Abschnitt I der Erwerb des Hauses 1 Typ H 1 des Bauprogramms Stierstadt/Ts. einschließlich Grundstück bzw. Grundstücksanteil. Abschnitt I enthält sodann folgende Klausel:

"Der Bauherr ist bereit, das Vertragsobjekt zu veräußern. Dem Kaufanwärter ist bekannt, daß eine Verpflichtung des Bauherrn zur Veräußerung erst mit der gesetzlich erforderlichen, notariellen Beurkundung des Vertrages entsteht.

Trotzdem erklärt sich der Bauanwärter bereit, die sich aus diesem Verträge ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und unverzüglich nach Aufforderung den notariellen Vertrag bei einem vom Bauherrn zu bestimmenden Notar abzuschließen."

Gemäß Abschnitt III des Vertrags war von dem auf 136 920 DM festgesetzten Kaufpreis mit der Unterzeichnung des Vertrags eine Anzahlung von 3 000 DM zu leisten. In Abschnitt V des Vertrags heißt es u.a.:

"Der Kaufanwärter nimmt Kenntnis von den umseitigen Vertragsbedingungen, welche einen Bestandteil dieses Vertrags bilden und für die gesamte Geschäftsabwicklung Geltung haben, und erkennt diese vollinhaltlich an."

Aus diesen Vertragsbedingungen ist folgende Bestimmung von Bedeutung:

B 1

"Die vom Bauherrn gemäß diesem Vertrag übernommene Leistung umfaßt die Veräußerung eines dem Kaufanwärter nach Ort, Lage und Größe bekannten, vom Bauherrn zu erstellenden Bauwerks einschließlich dazugehörigem Grundstück bzw. Grundstücksanteil ... "



1

Der Kläger leistete bei Vertragsabschluß gemäß Abschnitt III des Vertrags eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 3 000 DM. Er zahlte außerdem eine "Kaufgebühr" in Höhe von 2 596 DM.

Der Kläger, der sich die möglichen Ansprüche seiner Ehefrau gegen den Beklagten hat abtreten lassen, hat behauptet, daß der Beklagte den angezahlten Betrag zu Unrecht erhalten habe, weil der Kaufanwärtervertrag wegen Fehlens der gesetzlich vorgeschriebenen Form nichtig sei.

Er hat u.a. beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 3 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 18. Juli 1967 zu verurteilen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Er ist dem Vorbringen des Klägers entgegengetreten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, die begehrten Zinsen jedoch erst ab 27. Juli 1967 zugesprochen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält den Kaufanwärtervertrag vom 17. April 1967 wegen Formmangels nach §§ 313, 125 BGB für nichtig. Den hieraus sich ergebenden Bereicherungsanspruch des Klägers auf Rückzahlung der 3 000 DM läßt es mit der Begründung nicht an der Vorschrift des § 814 BGB scheitern, daß der Kläger nicht positiv gewußt habe, daß auch seine Verpflichtungen als Kaufanwärter der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung nach § 313 BGB bedurften. Aber auch wenn der Kläger diese Kenntnis gehabt hätte, so wäre, wie das Berufungsgericht weiter ausführt, die Anwendung des § 814 BGB durch die Vorschrift des § 815 BGB deshalb ausgeschlossen, weil der Kläger die 3 000 DM nicht zum Zweck der Erfüllung einer Verbindlichkeit im Sinne des § 814 BGB, sondern zur Erreichung eines bestimmten Erfolgs im Sinne des § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB (nämlich in der Erwartung, der wegen Formmangels nichtige Kaufanwärtervertrag werde trotzdem abgewickelt) bezahlt habe und die Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht gegeben seien.

2. Bei seiner Auffassung, der Kaufanwärtervertrag sei nach §§ 313, 125 BGB nichtig, geht das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 81, 134, 135; 95, 5, 7; 101, 332, 335) aus, daß Verträge rechtlich möglich sind, durch die nur der eine Teil zum Erwerb, der andere aber nicht zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück verpflichtet wird, und daß auf solche Verträge die Formvorschrift des § 313 BGB nach ihrem klaren Wortlaut keine Anwendung

findet. Nach der weiteren Auffassung des Berufungsgerichts stellt ein derartiger Vertrag aber eine nur selten in Erscheinung tretende Rechtsfigur dar; er werde nur bei einer ganz bestimmten, eigenartigen Interessenlage der Beteiligten abgeschlossen.

Eine solche Interessenlage hält das Berufungsgericht im Verhältnis zwischen den Parteien nicht für gegeben. Der Beklagte als Bauherr habe, so führt das Berufungsgericht aus, ein besonderes wirtschaftliches Interesse daran gehabt, den Verkauf des Eigenheims an den Kläger und seine Ehefrau zu sichern und durchzuführen, da die Verwirklichung des Bauprogramms Stierstadt/Ts. von dem Vorhandensein einer ausreichenden Zahl von Baubewerbern abhängig gewesen sei, während auf der andern Seite die Kaufanwärter ein Interesse daran gehabt hätten, bald ein Einfamilienhaus erwerben und beziehen zu können. Es habe mithin auf der Veräußererseite nicht nur der Wunsch bestanden, im Falle einer möglichen Veräußerung auf einen gebundenen Käufer zurückgreifen zu können, während andererseits die Käufer sich nicht nur die Chance hätten sichern wollen, möglicherweise als Käufer des Grundstücks ausersehen zu werden; auf Grund einer so unsicheren und in keiner Weise durchzusetzenden Erwerbschance hätten der Kläger und seine Ehefrau weder eine Anzahlung mit der Verpflichtung zur weiteren Zahlung auf den Kaufpreis geleistet, noch eine "Kaufgebühr" entrichtet, die den Abschluß eines Kaufvertrags voraussetze.

Auf Grund dieser Interessenlage legt das Berufungsgericht den Abschnitt I des Vertrags enthaltene Klausel

gemäß §§ 133, 157 BGB dahin aus, daß von dem Beklagten gegenüber den Kaufanwärtern eine Veräußerungsverpflichtung eingegangen worden sei. Es entnimmt dies nicht nur aus dem diese Klausel einleitenden Satz: "Der Bauherr ist bereit, das Vertragsobjekt zu veräußern.", sondern auch aus Abschnitt B 1 der Vertragsbedingungen, wonach die in "diesem Vertrag übernommene Leistung" des Bauherrn "die Veräußerung" des zu erstellenden Bauwerks "einschließlich des Grundstücks" umfaßt, sowie weiter daraus, daß in Abschnitt F 1 a der Vertragsbedingungen die Zahlung des Kaufpreises, und damit ausdrücklich die für einen gegenseitigen, beide Seiten bindenden Vertrag charakteristische Leistung fest vereinbart worden sei und daß der Kaufanwärtervertrag, die Durchführung des Hausbaus und des Hausverkaufs bis ins einzelne geregelt habe. Das Berufungsgericht ist schließlich der Auffassung, daß der Beklagte durch seinen Hinweis auf die Beurkundungsnotwendigkeit in Abschnitt I des Vertrags auch seinen Verpflichtungswillen, den die Beurkundung voraussetze, erklärt habe.

Aus dieser Rechtslage hat das Berufungsgericht die Nichtigkeit des gesamten Kaufanwärtervertrags und damit auch die in ihm enthaltene Verpflichtung des Klägers und seiner Ehefrau zur Zahlung des Kaufpreises und zur Leistung einer Anzahlung gefolgert.

3. Die Revision wendet sich hiergegen in mehrfacher Hinsicht.

a) Sie hält zunächst den Kaufanwärtervertrag vom 17. April 1967 in der Revisionsinstanz für frei nachprüfbar, weil er als ein Formularvertrag mit Geltung in mehreren Oberlandesgerichtsbezirken anzusehen sei. Sie nimmt dabei auf das von dem Beklagten vorgelegten Urteil des Oberlandesgerichts Köln von 15. Juni 1967 12 U 212/66 Bezug, in dem offenbar auf Grund eines Formularvertrags entschieden worden sei, der mit dem hier streitigen Formularvertrag in wesentlichen Punkten übereinstimme; die in dem Urteil des Oberlandesgerichts Köln erwähnte Firma DEBA sei auch in dem angefochtenen Urteil genannt.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben.

Der dem Urteil des Oberlandesgerichts Köln zugrunde liegende Formularvertrag stimmt zwar, soweit aus seinem in dem Urteil wiedergegebenen Inhalt zu entnehmen ist, in seinem Abschnitt I im wesentlichen mit Abschnitt I des von den Parteien geschlossenen Kaufanwärtervertrags überein; das gilt auch für die Abschnitte III der in den beiden Fällen verwendeten Formulare. Der Abschnitt V des dem Urteil des Oberlandesgerichts Köln zugrunde liegenden Vertrags hat jedoch einen wesentlichen anderen Inhalt als die entsprechende Vertragsbestimmung des Kaufanwärtervertrags vom 17. April 1967. Es fehlt in ihm der Hinweis auf die einen Bestandteil des Vertrags bildenden Vertragsbedingungen. Dafür enthält er eine Bestimmung über die Kündigung des Vertrags durch die Firma D■■■■, während im vorliegenden Fall Kündigungsbestimmungen

in den Vertragsbedingungen (Abschnitt H) enthalten sind. Das läßt darauf schließen, daß es in dem Kölner Fall keine besonderen Vertragsbedingungen gab. Im vorliegenden Fall hatten aber die Vertragsbedingungen bei der Auslegung des Kaufanwärtervertrags durch das Berufungsgericht eine entscheidende Rolle gespielt. Auch aus der Erwähnung der Firma D. in beiden Urteilen ergibt sich nichts zugunsten der Revision. Nach dem Urteil des Oberlandesgerichts Köln war diese Firma dort offenbar die Beklagte, während sie in dem angefochtenen Urteil lediglich in dem Sinne erwähnt ist, daß der Kaufmann H. in früherer Zeit mehr als 100 Häuser für die Firma D. in M. verkauft habe.

Bei dieser Sachlage ist weder ersichtlich noch von der Revision ausreichend dargetan worden, daß beiden Urteilen ein Formularvertrag mit denselben oder doch im wesentlichen mit demselben Inhalt zugrunde lag. Damit entfällt eine freie Nachprüfung des Kaufanwärtervertrags und der Vertragsbedingungen durch das Revisionsgericht.

b) Die Revision rügt sodann, das Berufungsgericht habe nicht völlig außer acht lassen dürfen, daß der Verkehr sich auf formlose Kaufanwärterverträge eingestellt habe; seine Auffassung, ein Vertrag, der nur eine Ankaufsverpflichtung ohne gleichzeitige Verkaufsverpflichtung enthalte, werde nur bei einer ganz bestimmten, eigenartigen Interessenlage der Beteiligten abgeschlossen und stelle eine nur selten in Erscheinung tretende Rechtsfigur dar, sei nicht haltbar; sie wider-

spräche der Lebenserfahrung; es erscheine auch die Bezugnahme auf die Entscheidungen des Reichsgerichts, deren zeitlich letzte viele Jahrzehnte zurückliege, verfehlt.

Auch diese Rüge ist unbegründet.

Wenn das Berufungsgericht sich auf die ältere Rechtsprechung des Reichsgerichts bezogen hat, daß Verträge, durch die sich der eine Teil zum Erwerb, der andere aber sich nicht zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück verpflichtet hat, rechtlich möglich sind, und daß diese Verträge nicht der Form des § 313 BGB bedürfen, so geschah dies offensichtlich zugunsten des Beklagten, so daß dieser dadurch nicht beschwert ist. Es bestehen auch keine Bedenken gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß Verträge dieser Art nur bei einer besonderen Interessenlage der Beteiligten geschlossen werden. Dem widersprechen entgegen der Meinung der Revision weder die Entwicklung des Bauwesens, noch die Lebenserfahrung. Es ist deshalb rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht bei seiner Auslegung der streitigen Vertragsklausel von der von ihm näher dargelegten Interessenlage der Parteien ausgegangen ist. Im übrigen hat das Berufungsgericht seine Auffassung, daß der Kaufanwärtervertrag auch einen Verpflichtungswillen der Beklagten zur Übertragung des Eigentums an dem Baugrundstück enthält, entscheidend auch auf die einen Bestandteil dieses Vertrags bildenden Vertragsbedingungen, insbesondere auf deren Abschnitt B 1 gestützt. Soweit die Revision meint,

das Berufungsgericht habe auch verkannt, daß der Verkehr sich auf formlose Kaufanwärterverträge eingestellt habe, so ist ihr zwar zuzugeben, daß solche Verträge sehr häufig vorkommen und zwar, obwohl sie meist formularmäßige Musterverträge sind, in verschiedener Form und mit verschiedenem Inhalt (vgl. Mattern DNotZ 1967, 661, 662). Sie sind deshalb in jedem einzelnen Fall dahin zu prüfen, ob sie nicht nur eine Erwerbsverpflichtung des Kaufanwärters, sondern, was nach den bisher von dem Senat entschiedenen Fällen häufig der Fall war, auch eine entsprechende Veräußerungspflicht der andern Seite enthalten und daher nach § 313 BGB formpflichtig sind. Da das Berufungsgericht danach verfahren ist, ist auch der weitere Vorwurf der Revision unbegründet.

c) Soweit die Revision meint, die Auslegung des Kaufanwärtervertrags verstoße gegen dessen Wortlaut, ist ihr entgegen zu halten, daß das Berufungsgericht nach § 133 BGB gehalten war, den wirklichen Willen der Parteien zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften. Das Berufungsgericht hat deshalb zu Recht auch auf die von ihm festgestellte Interessenlage der Parteien und vor allem auf die einen Bestandteil des Vertrags bildenden Vertragsbedingungen abgestellt. Es stellt deshalb einen unzulässigen Angriff gegen die tatrichterliche Würdigung dar, wenn die Revision meint, zum Wortlaut gehörten auch das Druckbild und die Interpunktion und offensichtlich seien die kleingedruckten Teile des Kaufanwärtervertrags in den Abschnitten I und III Erläuterungen zu den in Großdruck ausgeführten Teilen,

so daß aus der Gegenüberstellung zwischen Abschnitt I Großdruck und Abschnitt I Kleindruck ersichtlich sei, daß der Bauherr selbst überhaupt keine Erklärung, sicherlich aber keine Willenserklärung, abgegeben, sondern nur erläutert habe, daß er an sich bereit sei, das Vertragsobjekt zu veräußern.

d) Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Beklagte durch seinen Hinweis auf die Beurkundungsnotwendigkeit in Abschnitt I des Vertrags auch seinen Vertragswillen, den die Beurkundung voraussetze, erklärt habe, ist entgegen der Meinung der Revision denkgesetzlich nicht ausgeschlossen. Wenn es in den Sätzen 2 und 3 des kleingedruckten Teils von Abschnitt I heißt, daß dem Kaufanwärter bekannt ist, daß eine Verpflichtung des Bauherrn zur Veräußerung erst mit der gesetzlich erforderlichen notariellen Beurkundung des Vertrags entsteht, er aber trotzdem sich bereit erklärt hat, die aus dem Vertrag sich ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen, so steht das der Annahme eines Verpflichtungswillens des Beklagten nicht entgegen.

e) Was sich daraus zugunsten des Beklagten ergeben soll, daß in Abschnitt A 1 der Vertragsbedingungen zwischen dem Bauherrn und dem in dem Vertrag aufgeführten Dritten unterschieden werde und hier dieser Dritte anscheinend mit der Person des Bauherrn zusammenfalle, ist nicht ersichtlich und wird von der Revision auch nicht näher dargetan.

f) Die Revision meint schließlich, der Umstand, daß der Beklagte tätig werden sollte, um dem Kläger

Haus und Grundstück zu verschaffen, lege es nahe, die Rechtsprechung darüber heranzuziehen, wonach die Verpflichtung eines Beauftragten zur Übereignung des auf Grund des Auftragsverhältnisses erlangten Grundstücks formlos entstehen könne. Für die Anwendung dieser Rechtsprechung ist es jedoch nicht ausreichend, daß der Beklagte das Grundstück erst verschaffen sollte. Es wäre weiter erforderlich gewesen, daß er dies für Rechnung des Klägers hätte tun sollen (Urteil des Senats vom 20. Februar 1970, V ZR 46/67, IM § 313 BGB Nr. 40). Dafür sind jedoch Anhaltspunkte weder ersichtlich noch von der Revision dargetan worden.

4. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der aus der Nichtigkeit des Kaufanwärtervertrags sich ergebende Bereicherungsanspruch auf Rückzahlung der 3 000 DM sei weder nach § 814 BGB noch nach § 815 BGB ausgeschlossen, wird von der Revision nicht angegriffen. Sie enthält auch keinen Rechtsirrtum (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Urteil des Senats vom 21. Mai 1971, V ZR 17/69).

5. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell