

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 182 Abs. 2, § 177 Abs. 1, § 313 Satz 1

Es wird daran festgehalten, daß auch ein durch einen vollmachtlosen Vertreter abgeschlossener Grundstückskaufvertrag vom Vertretenen formlos genehmigt werden kann.

BGB § 138 Bc

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen der Verkauf eines Anteils an einer Eigentumswohnung im sog. Time-sharing-Modell sittenwidrig sein kann.

BGH, Urt. vom 25. Februar 1994 - V ZR 63/93 - OLG Köln
LG Aachen

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 63/93

URTEIL

Verkündet am:
25. Februar 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Februar 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 12. März 1993 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 26. September 1990 kaufte der Kläger von den Beklagten zum Kaufpreis von 16.000 DM 1/52 Miteigentumsanteil an einer möblierten und mit vollständigem Hausrat versehenen Eigentumswohnung in einem Ferienwohnpark, verbunden mit dem Recht, die Wohnung in der 19. Woche eines jeden Kalenderjahres selbst zu nutzen. Die Verkäufer verpflichteten sich, den veräußerten Anteil in einen "Tauschpool" einzubringen; der hierfür zu zahlende Betrag für das Anschaffungsjahr sowie die nächsten vier Jahre, ferner die Tauschgebühr für die ersten zwei Jahre sind im



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Kaufpreis enthalten; ebenso Teil des Kaufpreises ist das zu zahlende Wohngeld für die ersten zwei Jahre. Bei der Beurkundung des Vertrages trat der Beklagte zu 2 für alle anderen Beteiligten als Vertreter auf, für den Beklagten zu 1 aufgrund einer bestehenden Vollmacht, für den Kläger als Vertreter ohne Vertretungsmacht. Der Kläger genehmigte mit notariell beglaubigter Erklärung vom 28. September 1990 den Vertrag.

Vor dem Vertragsschluß hatte der Kläger am 22. September 1990 eine Veranstaltung der Firma T. besucht, die für den Vertrieb von Ferienwohnungen nebenberuflich tätige Handelsvertreter suchte. Er unterzeichnete dabei einen Handelsvertretervertrag unter anderem mit bestimmter Provisionsregelung (Berater: 2 %; Gruppenleiter: 4 %; Organisationsleiter: 7 %) und der Absprache, er gelange in eine höhere Position, z.B. vom Berater zum Gruppenleiter nach einem Mindestnettoumsatz von 10.000 DM. Auf einer weiteren Veranstaltung dieser Firma wurden die zu vermittelnden Ferienwohnungen vorgestellt. Der Kläger unterzeichnete dabei einen "Reservierungsauftrag", indem er die Beklagten "zur Bestellung eines notariellen Kaufvertrages" über den Erwerb eines Anteils bevollmächtigte. Für den Fall der Versagung der Genehmigung des notariellen Vertrages war ein pauschalierter Schadensersatz in Höhe von 12 % des Gesamtkaufpreises vorgesehen.

Der Kläger hat den Kaufpreis im wesentlichen über einen Zwischenkredit aus einem abgeschlossenen Bausparvertrag finanziert und insgesamt 15.600 DM bezahlt, die er mit der

Klage nebst Zinsen zurückverlangt, weil er den Vertrag aus verschiedenen Gründen für unwirksam hält.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

A.

Die Revision ist unbeschränkt zulässig.

Das Berufungsgericht hat sie mit der Begründung zugelassen (§ 546 Abs. 1 Satz 1 ZPO), dies geschehe zur Klärung der Rechtslage, ob die Genehmigung eines nach § 313 BGB formbedürftigen Rechtsgeschäfts ebenfalls der Beurkundungsform bedürfe. Ob daraus klar und eindeutig eine Beschränkung der Zulassung ersichtlich wird, kann offenbleiben, weil sie nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes jedenfalls rechtlich nicht möglich und deshalb unbeachtlich wäre. Die Zulassung kann nur auf einen selbständigen, durch Teil- oder Grundurteil abtrennbaren Teil des Rechtsstreits, nicht aber auf einen bestimmten rechtlichen Gesichtspunkt oder auf ein einzelnes Entscheidungselement beschränkt werden (vgl. z.B. BGH, Urt. v. 10. Juli 1986, I ZR 203/84, BGHR ZPO § 546 Abs. 1 Satz 1 - Revisionszulassung, beschränkte 1). Im Rah-

men des vom Kläger geltend gemachten Rückforderungsanspruchs (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) ist die Frage nach der Form der Genehmigung nur ein rechtlicher Gesichtspunkt, den der Kläger neben anderen Gründen für die Unwirksamkeit des Vertrages (Sittenwidrigkeit, Anfechtung) geltend macht.

B.

Die Revision ist begründet.

I.

Mit Recht nimmt das Berufungsgericht allerdings an, daß die Genehmigungserklärung des Klägers (§ 177 Abs. 1 BGB) wirksam ist und nicht notariell beurkundet werden mußte. Als nachträgliche Zustimmung (§ 184 Abs. 1 BGB) bedurfte sie nach § 182 Abs. 2 BGB "nicht der für das Rechtsgeschäft bestimmten Form". Der Wortlaut dieser Bestimmung ist eindeutig.

1. a) Demgemäß war nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches jahrzehntelang völlig unbestritten, daß eine teleologische Reduktion dieser Bestimmung nicht in Betracht kommt. Diese Auffassung entspricht auch heute noch der wohl herrschenden Meinung in der Literatur (Erman/Brox, BGB, 9. Aufl., § 182 Rdn. 4; MünchKomm-BGB/Schramm, 3. Aufl., § 177 Rdn. 34 und § 182 Rdn. 14 ff; MünchKomm/Kanzleiter, BGB, 2. Aufl., § 313 Rdn. 38; Palandt/Heinrichs, BGB, 53. Aufl., § 178 Rdn. 7 und § 182 Rdn. 2; Soergel/Leptien,

BGB, 12. Aufl., § 177 Rdn. 23 und § 182 Rdn. 4; Soergel/Wolf, BGB, 12. Aufl., § 313 Rdn. 35; Staudinger/Dilcher, BGB, 12. Aufl., § 177 Rdn. 110 und § 182 Rdn. 17; Staudinger/Wufka, BGB, 12. Aufl., § 313 Rdn. 128; Brambring in Beck'sches Notarhandbuch A I Rdn. 331; ders. EWiR 1988, 1154; Grussendorf, DNotZ 1951, 34, 35; Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 5. Aufl., Rdn. 21; Hoffmann, DNotZ 1983, 709 ff; Korte, Handbuch der Beurkundung von Grundstücksgeschäften, S. 157 ff; Meikel/Lichtenberger, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 20 Rdn. 162; Prölss, JuS 1985, 577, 585; Reithmann/Röll/Gebele, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 6. Aufl., Rdn. 130; Ritzinger, BWNotZ 1987, 28, 34 ff; Wufka, DNotZ 1990, 339, 340 ff).

b) Das Reichsgericht hat zwar für die Vollmacht eine einschränkende Auslegung der entsprechenden Regelung in § 167 Abs. 2 BGB praktiziert (RGZ 76, 182 ff; 108, 125, 126), für die Genehmigung aber ständig an der grundsätzlichen Formfreiheit festgehalten (RGZ 110, 319, 322; RGZ 129, 284, 286 ff; RG LZ 1926, 438; 439; LZ 1926, 480; ebenso RG JW 1927, 1363 für die Genehmigung einer Bürgschaftserklärung). Der Bundesgerichtshof geht als selbstverständlich von dieser Auffassung aus (Senatsurt. v. 14. Januar 1955, V ZR 116/53, LM BGB § 313 Nr. 10 a.E.; BGHZ 79, 374, 377; Senatsurteile v. 20. März 1981, V ZR 71/80, WM 1981, 655; v. 25. Februar 1983, V ZR 290/81, WM 1983, 712, 713). Der III. Zivilsenat hat in seinem Urteil vom 23. Juni 1988 (III ZR 84/87, WM 1988, 1418, 1420) diese Frage beiläufig offengelassen (ebenso OLG Karlsruhe NJW 1988, 2050 mit Tendenz zur Gegenauffassung). Im Rahmen der Formvorschrift des § 1410 BGB, der ebenfalls Warnfunktion zukommt, hat der Bun-

desgerichtshof neuerdings ausdrücklich bestätigt, daß auch ein Ehevertrag formlos genehmigt werden könne (Urt. v. 25. Januar 1989, IVb ZR 44/88, WM 1989, 650). Auch in anderem Zusammenhang bejaht der Bundesgerichtshof die Formfreiheit einer Genehmigung gemäß § 182 Abs. 2 BGB; so der II. Zivilsenat zu § 2 Abs. 1 GmbHG (Urt. v. 21. Januar 1980, II ZR 153/79, WM 1980, 866, 867), der VIII. Zivilsenat zu § 15 Abs. 3, Abs. 4 GmbHG (Urt. v. 23. November 1988, VIII ZR 262/87, WM 1989, 256, 257 ff).

2. In der Literatur wird teilweise eine teleologische Reduktion von § 182 Abs. 2 BGB dahingehend für erforderlich gehalten, daß die Genehmigung eines gemäß § 313 Satz 1 BGB formbedürftigen Rechtsgeschäfts ebenfalls der notariellen Form bedürfe. Dabei wird überwiegend eine generelle Beurkundungspflicht der Genehmigung angenommen (AK-BGB/Ott, § 182 Rdn. 4; Bellinger, Die Bezugnahme in notariellen Urkunden, S. 217; Doris, Die rechtsgeschäftliche Ermächtigung bei Vor- nahme von Verfügungs-, Verpflichtungs- und Erwerbsgeschäften, S. 168 ff; Göhler, BWNöZ 1985, 61, 62; Hänlein, Jus 1990, 737, 738; Heckschen, Die Formbedürftigkeit mittelbarer Grundstücksgeschäfte, S. 104; Müller-Freienfels, Die Vertretung beim Rechtsgeschäft, S. 281; Flume, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 3. Aufl., Bd. II, S. 890/891; Larenz, Allgemeiner Teil des deutschen bürgerlichen Rechts, 7. Aufl., S. 486; Medicus, Allgemeiner Teil des BGB, 5. Aufl., Rdn. 1017; Reinicke/Tiedtke, Kaufrecht, 4. Aufl., S. 40 f; Stathopoulos, Die Einziehungsermächtigung, S. 144; Tiedtke, JZ 1990, 75, 76; Thiele, Die Zustimmungen in der Lehre vom Rechtsgeschäft, S. 136). Zumindest soll sie in den Fällen erforderlich sein, in denen nach der Rechtsprechung

die Vollmacht zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages entgegen § 167 Abs. 2 BGB beurkundet werden muß (OLG München DNotZ 1951, 31; BGB-RGRK/Steffen 12. Aufl., § 182 Rdn. 7; Jauernig, BGB, 6. Aufl., § 177 Anm. 3; ebenso für § 34 GWB OLG Saarbrücken OLGZ 1968, 3, 6).

3. Dem kann der Senat nicht folgen.

Es geht darum, eine nunmehr über 90 Jahre alte Bestimmung gegen deren Wortlaut auszulegen, obwohl sie - wie dargestellt - durch eine jahrzehntelange ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung ihrem Wortsinn nach verstanden und angewendet worden ist. Die Praxis, insbesondere die der Notare, hat sich auf diese Rechtsprechung eingestellt; zahllose Grundstückskaufverträge wären betroffen. Im Rahmen der Folgenabschätzung ist von besonderem Gewicht, daß von einer Formunwirksamkeit der Genehmigung in vielen Fällen auch die Wirksamkeit der Auflassung ergriffen und somit zweifelhaft wäre, ob eine Heilung nach § 313 Satz 2 BGB eintreten könnte (vgl. BGH, Urt. v. 9. Juli 1992, IX ZR 209/91, WM 1992, 1662, 1666; Brambring, EWIR 1988, 1153, 1154). Bei dieser Sachlage treten die Rechtswerte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes in den Vordergrund und verlangen im allgemeinen ein Festhalten an der eingeschlagenen Rechtsentwicklung. Ein Abgehen von der Kontinuität der Rechtsprechung kann nur ausnahmsweise hingenommen werden, wenn deutlich überwiegende oder sogar schlechthin zwingende Gründe dafür sprechen (BGHZ 85, 64, 66). Der Senat hat diese Grundsätze besonders auch für den Bereich des § 313 BGB betont (BGHZ 87, 150, 155 ff zur sog. falsa demonstratio). Er sieht auch

im vorliegenden Fall keine deutlich überwiegenden Gründe für eine Änderung seiner Rechtsprechung.

a) § 182 Abs. 2 BGB ist das Ergebnis langer gesetzgeberischer Beratungen, in denen die Problematik einer Formbedürftigkeit der Genehmigung eingehend geprüft wurde. Der Gesetzgeber hat sich im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung praktischer Schwierigkeiten bewußt für eine Formfreiheit auch in den Fällen entschieden, in denen das Vertretergeschäft beurkundungsbedürftig ist (vgl. die Nachw. bei Wufka, DNotZ 1990, 340, 341). Es gibt deshalb keine Lücke, die über eine restriktive Auslegung gegen den Gesetzeswortlaut geschlossen werden müßte oder könnte. Es muß grundsätzlich dem Gesetzgeber überlassen bleiben, mit welcher Rigorosität er einen bestimmten Gesetzeszweck - hier den des § 313 Satz 1 BGB - umfassend durchsetzen und dabei andere hochrangige Rechtswerte (z.B. Rechtssicherheit und Praktikabilität) hintansetzen will. Eine solche Abwägung hat er, wie sich aus den Gesetzesmaterialien ergibt, in § 182 Abs. 2 BGB im Sinne einer nur begrenzten Berücksichtigung von Formzwecken bewußt und damit verbindlich vorgenommen. Dementsprechend hat der Gesetzgeber in den Fällen, in denen die Interessenabwägung anders ausfiel und die Einhaltung einer Form für die Zustimmung deshalb ausnahmsweise notwendig und zweckmäßig erschien, dies auch ausdrücklich so geregelt (vgl. z.B. § 1516 Abs. 2 Satz 3; § 1517 Abs. 1 Satz 2; § 1730; § 1750 Abs. 1 Satz 2; § 2120 Satz 2 BGB).

b) Mit Recht verweist Wufka (aaO S. 342/343) darauf, daß der materiell-rechtliche Schutz von § 313 Satz 1 BGB auch im übrigen nur unvollkommen ausgestaltet ist (vgl. auch

Senatsurt. v. 22. Dezember 1971, V ZR 130/68, DNotZ 1972, 338, 340). Nach § 313 Satz 2 BGB werden formlose Verträge durch Auflassung und Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch geheilt, wobei es durchaus unter Verstoß gegen § 925 a BGB zu einer wirksamen Auflassung kommen kann (Senatsurt. v. 22. Dezember 1971 aaO). § 128 BGB erlaubt die getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme eines Grundstücksge-
schäfts. Die Bezugnahme auf das Angebot dient lediglich sei-
ner Identifizierung, das Angebot muß aber bei Beurkundung
der Annahme nicht - erneut - mitbeurkundet werden. Eine Ver-
lesung des Angebots gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BeurkG ist
nicht erforderlich (OLG Köln, JurBüro 1980, 1563; Keidel/
Kuntze/Winkler, FGG Teil B, 12. Aufl., § 13 a BeurkG
Rdn. 8). Eine wirksame Beurkundung kann deshalb auch dann
erfolgen, wenn der Annehmende die Angebotsurkunde nicht vor-
legen kann oder will. Der Umfang der Belehrung durch den
Notar reduziert sich in diesem Fall auf die rechtlichen Aus-
wirkungen der Annahmeerklärung und damit abstrakt auf die
Gefahren, die mit jedem Kaufvertrag verbunden sind.

Kraft Gesetzes begründete Verpflichtungen zur Übertra-
gung oder zum Erwerb von Grundstückseigentum fallen nicht in
den Schutzbereich des § 313 BGB (vgl. auch BGHZ 85, 245,
248 ff). Die Verpflichtung zur Abtretung eines Auflassungs-
anspruchs bedarf nicht der Form des § 313 BGB (BGHZ 89, 41);
ebensowenig die Abtretung des Auflassungsanspruchs selbst
(BGHZ aaO S. 46). Aus § 313 BGB kann demnach nicht der gene-
relle Schluß gezogen werden, alle Vorgänge, die zu einer Än-
derung der Eigentumszuordnung an Grundstücken führen können,
seien unter dem Gesichtspunkt der Warn- und Schutzfunktion
beurkundungsbedürftig.

c) Auch die Rechtsprechung zur Beurkundungsbedürftigkeit bindender Vollmachten, die sich gegen den Wortlaut von § 167 Abs. 2 BGB entwickelt hat (vgl. dazu Hagen/Brambring aaO Rdn. 56/57 m.w.N.), ist kein zwingendes Argument für eine Änderung der Rechtsprechung im Bereich des § 182 Abs. 2 BGB. Beide Problemkreise sind nur bedingt miteinander vergleichbar. Die Rechtsprechung zur Vollmacht konnte an die Tatsache der Vollmachtserteilung und deren Qualität anknüpfen und damit einen Kernbereich des § 167 Abs. 2 BGB unangestastet lassen. Da die Genehmigung stets sofort bindet, den Vertrag wirksam macht und unwiderruflich ist, wäre sie bei Anwendung des § 313 BGB ausnahmslos beurkundungsbedürftig und damit der Anwendungsbereich von § 182 Abs. 2 BGB auf Null reduziert. Eine Unterscheidung zwischen formbedürftigen und nicht formbedürftigen Genehmigungen ist unter diesem Gesichtspunkt nicht vorstellbar.

Für eine Beschränkung der Beurkundungspflicht auf die Fälle, in denen dem Vertragsschluß eine unwirksame (weil formbedürftige) Vollmacht vorausgegangen ist (vgl. etwa BGB-RGRK/Steffen, 12. Aufl., § 182 Rdn. 7; OLG München, DNotZ 1951, 31), fehlt jede sachliche Rechtfertigung. Im Hinblick auf die Formzwecke des § 313 BGB ist es nämlich unerheblich, ob der Vertrag vom Vertreter aufgrund einer unwirksamen Vollmacht oder von vornherein ohne Vollmacht erfolgt ist. Konsequenterweise fordert deshalb auch die überwiegende Gegenmeinung generell die Beurkundung der Genehmigung von Verträgen nach § 313 BGB und würde so in diesem Bereich § 182 Abs. 2 BGB völlig außer Kraft setzen, was sich mit Wortlaut und Entstehungsgeschichte der Norm nicht mehr vereinbaren läßt. Unpraktikabel ist schließlich auch die von der Revi-

sion vorgeschlagene Fallgruppenbildung mit einer Beurkundungspflicht der Genehmigung in den Fällen, in denen - wie hier - durch eine unwirksame Reservierungsvereinbarung ein gewisser Zwang zur Genehmigung ausgeübt worden ist.

d) Zuzugeben ist, daß die Warn- und Schutzfunktion des § 313 BGB unmittelbar allein den Vertreter erreicht, weil der Notar nur die Beteiligten belehren muß (§ 6 Abs. 2, § 17 BeurkG). Nach der bestehenden Gesetzeslage ist der Schutz des Vertretenen aber bewußt nicht so ausgestaltet, als habe er selbst an der Beurkundung teilgenommen. Über eine nicht beurkundete bindende Vollmacht veräußert oder erwirbt der Vertretene praktisch bereits ein Grundstück ohne notwendigerweise die Einzelheiten zu kennen und ohne daß sich in diesem Zeitpunkt die Belehrungspflicht des Notars auswirken konnte. Davon unterschieden ist die Lage desjenigen, der einen bereits beurkundeten Vertrag genehmigt, dessen Inhalt er jedenfalls kennen kann.

e) Im übrigen wäre auch im Falle einer Beurkundung der Genehmigungserklärung der Schutz des Vertretenen keineswegs in dem Umfang gewährleistet, als wäre dieser selbst an der Beurkundung des Vertrages beteiligt. Die Belehrungspflicht geht nämlich nach dem Sinn und Zweck von § 17 BeurkG nur so weit, als eine Belehrung für das Zustandekommen einer formgültigen Urkunde erforderlich ist, die den wahren Willen der Beteiligten vollständig und unzweideutig in der für das beabsichtigte Rechtsgeschäft richtigen Form wirksam enthält (vgl. BGH, Urt. v. 29. Oktober 1987, IX ZR 181/86, NJW 1988, 1143, 1146). Bei der Beurkundung einer Genehmigungserklärung bezöge sich die Belehrungspflicht grundsätzlich nur auf die

Genehmigung und deren rechtlichen Folgen, d.h. auf das Wirksamwerden des Geschäfts, nicht aber notwendigerweise auf Inhalt und Ausgestaltung des Vertretergeschäfts (vgl. auch Wufka aaO S. 346 ff). Ein effektiver Schutz durch sachgerechte Belehrung und Beratung wäre deshalb entsprechend der Lage bei einer Beurkundung nach § 128 BGB nicht allein durch die Formbedürftigkeit der Genehmigung gewährleistet. Der Gefahr eines möglichen Mißbrauchs dieser Gestaltungsform durch systematische Einschaltung eines vollmachtlosen Vertreters ohne sachliche Rechtfertigung läßt sich auf der Ebene des notariellen Standesrechts begegnen (vgl. BayObLGZ 83, 292, 300; BayObLG NJW-RR 1993, 1429; Reithmann/Röll/Geßele, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 6. Aufl., Rdn. 134; Rohs/Rohs, Die Geschäftsführung der Notare, 10. Aufl., Rdn. 96; Seybold/Hornig, BNotO, 5. Aufl., § 14 Rdn. 40).

f) Andererseits ist bei Formfreiheit der Genehmigung der Schutz des Vertretenen nicht so gering, wie die Vertreter einer Beurkundungspflicht befürchten. Aus grundbuchrechtlichen Gründen (§ 29 GBO) ist in den meisten Fällen zwar nicht eine Beurkundung, wohl aber eine Unterschriftsbeglaubigung erforderlich, die auch im vorliegenden Fall stattgefunden hat. In diesem Rahmen kann der Vertretene jedenfalls die Beratung des Notars in Anspruch nehmen, wenn dieser nicht ohnehin zur Belehrung wie bei einer zur Niederschrift aufgenommenen Urkunde verpflichtet sein sollte, weil er den Text der Genehmigungserklärung entworfen hat (vgl. Keidel/Kuntze/Winkler, BeurkG, 12. Aufl., § 40 Rdn. 45 m.w.N.).

4. Soweit die Revision aus dem vom Kläger unterschriebenen Reservierungsauftrag und den darin enthaltenen Nachteilen einen Formzwang für die Genehmigung ableiten will, verhilft ihr dies nicht zum Erfolg. Der Formzwang erstreckt sich nur auf die Reservierungsvereinbarung selbst und zwar unter dem Gesichtspunkt, dadurch werde ein mittelbarer Druck auf den Kläger zum Eigentumserwerb ausgeübt. Rechte aus einer eventuellen Nichtigkeit des Reservierungsauftrags macht der Kläger aber nicht geltend.

II.

Nicht zu beanstanden ist, daß das Berufungsgericht eine wirksame Anfechtung des Vertrages wegen Täuschung (nur darauf bezieht sich die Rüge der Revision) verneint. Unabhängig von der Frage, ob und wie etwaige Täuschungshandlungen im Zusammenhang mit dem Handelsvertretervertrag auf den Verkauf des Miteigentumsanteils durchschlagen können, vermißt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei konkrete und unter Beweis gestellte Behauptungen zu einer Täuschungshandlung. Auch die Revision vermag insoweit nur auf die Vertragsgestaltung zu verweisen, aus der sich ergibt, daß ein Berater schon bei einem Nettoumsatz von 10.000 DM zum Gruppenleiter aufstieg, was jedenfalls beim vorliegenden Ferienpark schon mit dem Verkauf eines Anteils erreicht war. Abgesehen davon, daß sich der Handelsvertretervertrag aber generell auf die Vermittlung von Ferienwohnrechten bezieht und die Nettoumsätze bei anderen Ferienparks anders gelagert sein können, lag für den Kläger die Provisionsregelung und ihre Folgen klar auf der Hand. Er hätte deshalb vorbringen und gegebenenfalls be-

weisen müssen, inwieweit er etwa durch besondere Behauptungen im Zusammenhang mit dieser Provisionsregelung getäuscht worden sein will. Daran fehlt es. Auch die Revision vermag entsprechenden Sachvortrag des Klägers in den Tatsacheninstanzen nicht aufzuzeigen.

III.

Soweit das Berufungsgericht eine Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs. 1 BGB) des Vertrages verneint, halten seine Ausführungen revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand.

Es vermißt einen substantiierten Vortrag zum Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. Unstreitig liege der Preis für das "veräußerte Nutzungsrecht" unter dem Preis anderer Anbieter. Es könne daher nicht angenommen werden, daß der Marktpreis solcher Anteile den vorliegend vereinbarten Preis unterschreite. Soweit sich bei Veräußerung aller 52 Anteile ein Erlös von 832.000 DM und damit ein Quadratmeterpreis von über 13.800 DM ergäbe, sei dies nicht erheblich, weil es nicht um die normale Veräußerung einer Eigentumswohnung, sondern um den Vertrieb von Anteilen und Nutzungsrechten im Time-Sharing-Modell gehe. Es komme daher allein auf den Marktpreis dieser Anteile an.

Nach ständiger Rechtsprechung des Senats kann von einem groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, das den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zuläßt, bereits dann ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist, wie der Wert

der Gegenleistung (vgl. z.B. Senatsurt. v. 8. November 1991, V ZR 260/90, WM 1992, 441, 442 m.w.N.). Nach dem durch Sachverständigengutachten unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers liegt ein Quadratmeterpreis von 13.800 DM bei rund dem Sieben- bis Zehnfachen dessen, was in S. für Eigentumswohnungen marktüblich ist. Es ist zwar richtig, daß es nicht auf den Markt für normale Eigentumswohnungen ankommt, sondern auf den für die hier verkauften Anteile. Das Berufungsgericht stellt aber schon in sich widersprüchlich fest, daß insoweit der Marktpreis nicht unter dem des vom Kläger gekauften Anteils liege. Es bezieht sich dabei ersichtlich auf den im Tatbestand seines Urteils wiedergegebenen unstreitigen Sachvortrag der Beklagten, der Metro-Konzern verlange für seine Modelle noch höhere Preise. Dies allein rechtfertigt aber nicht die Feststellung, der vereinbarte Kaufpreis sei marktgerecht.

Bei dem behaupteten exorbitanten Mißverhältnis, verglichen mit dem Markt normaler Eigentumswohnungen, hätte das Berufungsgericht auch Anlaß gehabt, zu prüfen, inwieweit die zusätzlichen Leistungen im Rahmen des Time-Sharing-Modells eine solche Erhöhung rechtfertigen, wobei es berücksichtigen mußte, daß der Erwerber eines Anteils nach der maßgeblichen Gemeinschaftsordnung ein - für die ersten zwei Jahre im Kaufpreis enthaltenes - Wirtschaftsgeld zu zahlen hat, das je Nutzungswoche für eine Sechs-Personen-Wohnung (unstreitig hat die vom Kläger gekaufte Wohnung diese Größe) 342 DM, mithin jährlich 17.784 DM beträgt.

Verkauft ist zwar eine möblierte und mit vollständigem Hausrat versehene Wohnung, der Vertrag enthält aber keine

Regelung darüber, ob und welche Ansprüche dem Erwerber hinsichtlich der sonstigen Nutzungsmöglichkeiten des Ferienparks zustehen und ob er von diesen Möglichkeiten ohne oder nur gegen besonderes Entgelt Gebrauch machen kann. Das Berufungsgericht hätte schließlich prüfen müssen, ob und welche Ansprüche der Erwerber im Rahmen seiner Mitgliedschaft im "Tauschpool" hat, die nicht bereits durch die erhobene Tauschgebühr (für die ersten fünf Jahre im Kaufpreis enthalten) abgegolten sind.

Nicht berücksichtigt hat das Berufungsgericht schließlich, daß es für die Sittenwidrigkeit des Geschäfts nicht allein auf den objektiven Inhalt des Rechtsgeschäfts ankommt, vielmehr ein Sittenverstoß sich auch aus dem Gesamtcharakter, d.h. aus einer zusammenfassenden Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck des Rechtsgeschäfts ergeben kann (vgl. BGHZ 107, 92, 97), wobei auch Umstände zu berücksichtigen sind, die zu seiner Vornahme geführt haben (vgl. BGH, Urt. v. 1. Februar 1956, IV ZR 249/55, LM BGB § 138 (Cb) Nr. 6). Im vorliegenden Fall können vor allem die Vertriebsmethoden der Firma T. Bedeutung gewinnen, die sich die Beklagten zurechnen lassen müssen, weil sie dieser Firma allein den gesamten Vertrieb überlassen haben. So hat der Kläger unstreitig bei dieser Firma die Reservierungsvereinbarung unterzeichnet, die schließlich zur Beurkundung des notariellen Vertrages geführt hat, und ist auch von einer Bezirksleiterin der Firma T. begleitet worden, als er sich zum Notar begab, um den Vertrag zu genehmigen. Dem vorausgegangen war die Anwerbung des Klägers als Handelsvertreter, um ihn unter Hinweis auf die Provisionsregelung mit "Höherstufung" zum Gruppenleiter sowie auf dessen "bessere"

Rechtsstellung zum Erwerb eines eigenen Anteils zu veranlassen; dabei mußte der Kaufpreis nahezu vollständig über ein gleichzeitig abgeschlossenes Kreditgeschäft finanziert werden und der Kläger den pfändbaren Teil seiner Bezüge als Zeitsoldat zur Sicherheit abtreten. Der Kläger hätte kaum die Chance gehabt, einen eigenen Mitarbeiterstamm (vgl. Ziff. 9 f und g des Handelsvertretervertrages) aufzubauen, weil ein Berater bereits mit dem Verkauf oder eigenem Erwerb eines einzigen Anteils zum Gruppenleiter "aufsteigt". Diese Vertriebsmethode legt die Annahme nahe, daß die Anwerbung von nebenberuflichen Handelsvertretern nur dazu dient, nach Art eines Schneeballsystems (vgl. dazu BGH, Urt. v. 22. Mai 1978, III ZR 153/76, WM 1978, 875, 877) die geschäftliche Unerfahrenheit der geworbenen Personen dazu auszunützen, um ihnen überteuerte Eigentumswohnungen zu verkaufen. Hinzu kommt, daß dazu sog. Reservierungsvereinbarungen eingesetzt wurden, die formnichtig waren (§ 313 Satz 1 BGB; § 125 BGB); denn durch die Vereinbarung einer empfindlichen Schadenspauschale von 12 % des Kaufpreises war ein ins Gewicht fallender Nachteil für den Fall der Genehmigungsverweigerung vorgesehen, der einen mittelbaren Zwang zum Erwerb des Anteils herbeiführte (vgl. BGHZ 76, 43, 46 ff; 103, 235, 239). Diese Formnichtigkeit kann den professionellen Anbietern von Eigentumswohnungen kaum verborgen geblieben sein. Es liegt deshalb nicht fern anzunehmen, solche Vereinbarungen seien auch vorliegend nur abgeschlossen worden, um auf den Kläger den nötigen Druck zur Genehmigung des Vertrages auszuüben.

Das Berufungsgericht wird deshalb entsprechend den vorstehenden Ausführungen die nötige Gesamtwürdigung nachholen müssen.

Hagen

Tropf

Vogt

Schneider

Wenzel