

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: _____ ja

BGB § 313; EGBGB Art. 11 Abs. 1

Der Verkauf eines ausländischen Grundstücks unterliegt der Form des § 313 BGB, wenn die Parteien die Anwendung deutschen Rechts vereinbart haben.

BGH, Urt. v. 4. Juli 1969 - V ZR 69/66 - OLG Frankfurt/M
LG Frankfurt/M

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 69/66

URTEIL

Verkündet am

4. Juli 1969

in dem Rechtsstreit

Justizangestellter
**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

der Firma T Grundstücksverwertungs-
gesellschaft mit beschränkter Haftung, gesetzlich ver-
treten durch ihre Geschäftsführer P B und
F Sc in F , E straße ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

die Eheleute W und M G in
I , H straße ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juni 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Groll

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 8. Februar 1966 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit dem in Frankfurt am Main abgeschlossenen privatschriftlichen Vertrag vom 4. April 1963 verkaufte die Klägerin, eine deutsche Grundstücksverwertungsgesellschaft, die in der Gegend von "els Grecs" im Bezirk der Stadt R in Spanien gelegenen Grundstücksparzellen Reg.Nr. für 12 500 DM an die Beklagten. Im selben Vertrag verpflichtete sich die Klägerin, auf diesem Grundstück einen Bungalow für die Beklagten zu einem Festpreis zu errichten.

Bei Vertragsschluß wurden 30 % des Grundstückspreises (3 750 DM) fällig (§ 4 Ziff. 1); diese "Vertragssicherheits-summe" sollte auch bei einer von den Beklagten veranlaßten Kündigung oder ihrem Rücktritt an die Klägerin bezahlt werden (§§ 5, 6 Ziff. 2).



§ 7 Ziff. 4 des Vertrages lautet:

"Erfüllungsort und Gerichtsstand für beide Teile ist Frankfurt am Main".

Die Klägerin begehrt von den Beklagten, die die Erfüllung des Vertrages verweigern, die Zahlung der "Vertragssicherheitssumme" von 3 750 DM.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt. Sie sind der Meinung, daß auf die Vertragsbeziehungen der Parteien deutsches Recht anzuwenden sei; sonach habe der Grundstückskaufvertrag der Form des § 313 BGB bedurft. Mangels dieser Form sei er nichtig. Der Vertrag sei auch deshalb unwirksam, weil er nur die Unterschrift eines der beiden nur im Verein mit dem anderen vertretungs- und zeichnungsberechtigten Geschäftsführer der Beklagten trage. Der Vertrag sei außerdem wegen sittenwidriger Werbemethoden der Klägerin nichtig (§ 138 BGB). Schließlich hätten die Beklagten den Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und rechneten hilfsweise mit Schadensersatzansprüchen auf.

Das Landgericht hat den Grundstückskaufvertrag spanischem Recht unterstellt, eine Auskunft des Max Planck-Instituts eingeholt, wonach Grundstückskaufverträge nach spanischem Recht formlos gültig sind, und alsdann der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen.

Mit der durch das Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagbegehren weiter; die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Vertrag vom 4. April 1963 mangels der Form des § 313 BGB für nichtig.

Zwar enthalte der Vertragswortlaut nicht den ausdrücklichen Willen der Parteien, ihre Vertragsbeziehungen deutschem Recht zu unterwerfen; dieser Wille ergebe sich aber aus einer Gesamtbetrachtung des Vertrages. Besonders deutlich komme dies in der Vereinbarung eines deutschen Gerichtsstandes und eines für beide Seiten geltenden deutschen Erfüllungs-ortes zum Ausdruck. Daß sich der von zwei deutschen Parteien in Deutschland geschlossene Vertrag auf ein im Ausland gelegenes Grundstück beziehe, sei kein Anhaltspunkt, der eine andere Beurteilung rechtfertige.

Dem stehe die Entscheidung des Reichsgerichts RGZ 63, 18 nicht entgegen; es sei nicht erkennbar, daß die Parteien in jenem Fall an das deutsche Recht hätten anknüpfen wollen.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist mit der grundsätzlichen Unterstellung des Vertrages der Parteien unter das deutsche Recht noch nicht die Frage beantwortet, ob § 313 BGB auch dann zu beachten sei, wenn sich der Kaufvertrag auf ein im Ausland gelegenes Grundstück beziehe. Das Oberlandesgericht bejaht diese Frage unter Hinweis auf die Zweckbestimmung des § 313 BGB, der die Vertragspartner zu erhöhter Sorgfalt anhalte und der gerichtlichen oder notariellen Kontrolle und Beratung unterwerfen wolle.

Die Revision wendet sich gegen die Anwendung deutschen Rechts und gegen die Anwendung der Formvorschrift des § 313 BGB. Bei der Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens müsse davon ausgegangen werden, daß die Parteien einen rechtsgültigen Vertrag hätten schließen wollen; es wäre weder redlich noch vernünftig gewesen, den Vertrag einer Rechtsordnung zu unterstellen, die seine öffentliche Beurkundung vorschreibt und ihn damit der Wirksamkeit entkleidet. Man müsse es als Regel bezeichnen, daß bei Schuldverträgen über Grundstücke das Recht des Ortes maßgebend sei, in dem das Grundstück liege (*lex rei sitae*). Dies entspreche auch der Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches nach dem Gemeinen und dem Preussischen Recht; hieran habe, worauf das Reichsgericht zu Recht abgehoben habe, durch das BGB und sein Einführungsgesetz nichts geändert werden sollen.

Die Einschaltung eines inländischen Notars würde den vom Oberlandesgericht verfolgten Zweck auch nicht erreichen, denn die Bundesnotarordnung enthalte für ausländische Liegenschaften keine den § 35, 36 korrespondierende Bestimmungen. Schließlich dürfe Satz 1 des § 313 BGB nicht des Regulativs seines Satzes 2 beraubt werden, was geschehen müßte, wenn die *lex rei sitae* der Eintragung in Grundbüchern keine konstitutive Bedeutung zumesse.

II.

Die Gültigkeit des am 4. April 1963 zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages und damit der Erfolg der Revision hängen davon ab, welches Recht auf die Vertrags-

beziehungen der Parteien Anwendung findet. Denn das Recht, das für das Rechtsgeschäft im allgemeinen maßgebend ist, gebietet auch über seine Form (Art. 11 Abs. 1 Satz 1 EGBGB; Staudinger/Raape, BGB 9. Aufl. Art. 11 EGBGB Anm. A I 1; Raape, Internationales Privatrecht 5. Aufl. S. 212).

Das internationale Sachenrecht wird vom Grundsatz der *lex rei sitae* beherrscht, der für Immobilien von jeher und allerorts gegolten hat (Raape aaO S. 586), und der bedeutet, daß über dingliche Rechte und Pflichten das Recht des Staates entscheidet, in dem sich die Sache befindet, bei Grundstücken also das Recht des Belogenheitslandes.

Es handelt sich aber, wie unter den Parteien unstreitig ist, im vorliegenden Fall um einen Vertrag schuldrechtlichen Inhalts. Das internationale Schuldrecht ist im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch nicht ausdrücklich geregelt (Staudinger/Raape aaO Art. 11 EGBGB Anm. A I 2). Es ist aber allgemein anerkannt, daß im internationalen Schuldrecht das Prinzip der Parteiautonomie gilt. Es kommt also für die Frage, welches Recht zur Anwendung zu kommen hat, in erster Linie auf den tatsächlichen, hilfsweise auf den hypothetischen Willen der Vertragsteile und äußerstenfalls auf den Erfüllungsort an (Urteile des Bundesgerichtshofs vom 11. Juli 1957 VII ZR 226/56, WM 1957, 1047, 1048 und vom 23. Juni 1967 V ZR 109/64, WM 1967, 1042, 1043; BGHZ 9, 221, 223; 17, 89, 92; 19, 110, 111; vgl. ferner die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 30. Juli 1954 VI ZR 32/53, JZ 1955, 702 und vom 16. Oktober 1958 VII ZR 141/57, WM 1959, 354). Das Berufungsgericht hat zwar einen ausdrücklichen Willen der Parteien, ihre Rechtsbeziehungen dem deutschen Recht zu unterstellen, nicht festgestellt. Es hat aber aus der Gesamtbetrachtung des Vertrages den schlüssigen

Willen der Vertragsteile entnommen, ihre Vertragsbeziehungen dem deutschen Recht zu unterwerfen. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Zu Unrecht sieht die Revision hierin die Ermittlung des (so genannten) hypothetischen Willens. Das Berufungsgericht hat vielmehr, da der Wortlaut des Vertrages eine ausdrückliche Unterwerfung unter das deutsche Recht nicht enthält, aus den einzelnen genannten Bestimmungen des Vertrages einen dahin gehenden Willen der Beteiligten schlüssig entnommen, nicht nur ermittelt, was die Parteien bei vernünftiger Erwägung bestimmt haben würden. Haben die Vertragsteile aber die Anwendung deutschen Rechts vereinbart, so unterstehen ihre Vertragsbeziehungen auch der Formvorschrift des § 313 BGB (Wolff, Das internationale Privatrecht Deutschlands, 3. Aufl. S. 126 und 145; Staudinger/Kaduk, BGB 10. und 11. Aufl. § 313 Anm. 151; Haberstumpf, BayNotZ 1913, 217/218; Lewald, Das deutsche internationale Privatrecht, 1931, S. 67; RG WarnRspr 1937 Nr. 86; RGZ 149, 1, 3; 159, 34, 44 f; OLG 16, 363; OLG Stuttgart Die Justiz 1965, 272; vgl. ferner Soergel/Siebert/Kegel, BGB 9. Aufl. Anm. 200 vor Art. 7 EGBGB mit Fußnote 70) und zwar selbst dann, wenn die Vertragsteile sich dessen nicht bewußt waren. Die Frage, ob sie, auch wenn sie ihre Rechtsbeziehungen allgemein dem deutschen Recht unterwarfen, doch eine dort bestehende Formvorschrift von ihrer Anwendung ausschließen konnten (vgl. hierzu Soergel/Siebert/Kegel aaO Anm. 168 ff, 174), stellt sich hier nicht, weil eine dahin gehende Abrede von keiner Seite behauptet worden ist.

Allerdings geht das Reichsgericht in seinem Urteil vom 3. März 1906 (RGZ 63, 18 = JW 1906, 219) und ihm folgend das Schrifttum (RGRK BGB 11. Aufl. § 313 Anm. 78; Palandt/Lauterbach BGB 28. Aufl. § 313 Anm. 1; Soergel/Siebert/R. Schmidt,

BGB 10. Aufl. § 313 Anm. 3; Staudinger/Kaduk, BGB 10. und 11. Aufl. § 313 Anm. 3; Nussbaum, Internationales Privatrecht S. 93 mit Fußnoten 1 und 2; Kegel, Internationales Privatrecht, 4. Aufl. § 18 c; Erman/Arndt, BGB 4. Aufl. Art. 11 EGBGB Anm. 7 a.E.; Raape aaO S. 220 mit Fußnote 13; vgl. auch OLG 44, 152, 153) davon aus, daß § 313 BGB für den Verkauf ausländischer Grundstücke nicht gelte; das deutsche Recht sehe für diesen Verkauf keine Form vor. Das Reichsgericht entnimmt Art. 11 Abs. 1 Satz 1 EGBGB den Grundsatz, daß bei Rechtsgeschäften, deren Gegenstand ein Grundstück bildet, die örtlichen Gesetze, auch für das obligatorische Rechtsgeschäft, als maßgebend zu erachten sind. Es hat aber, weil der ihm vorgelegte Sachverhalt offenbar dazu keinen Anlaß gab, dabei nicht untersucht, ob jener Grundsatz auch dann gilt, wenn die Vertragsteile für den Verkauf eines im Ausland gelegenen Grundstücks die Anwendung deutschen Rechts vereinbart haben, wie dies im vorliegenden Fall vom Berufungsgericht festgestellt worden ist (über die Tragweite der angeführten Reichsgerichtsentscheidung vgl. auch Klein, SeuffBl 75, 272, 276). Der Senat verneint aus den oben angeführten Gründen diese Frage; der erwähnte Grundsatz erleidet also eine Ausnahme jedenfalls dann, wenn die Vertragsteile die Anwendung deutschen Rechts vereinbart haben. Zutreffend weist R. Schmidt (Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 313 Anm. 3) darauf hin, daß sich der örtliche Geltungsbereich des § 313 nach Art. 11 EGBGB bestimmt.

Im Schrifttum (Nussbaum aaO, Raape aaO) wird schließlich die Auffassung vertreten, § 313 BGB sei auch dann auf den Verkauf ausländischer Grundstücke nicht anzuwenden, wenn das deutsche Recht (etwa kraft Vereinbarung) Schuldstatut ist. Diese Bestimmung sei nämlich nach ihrem Zweck nur für inländische Grundstücke erlassen, sie sei als Norm mit in-

ländischem Tatbestandsmerkmal zu lesen. Dieser, in der erwähnten Reichsgerichtsentscheidung (RGZ 63, 18) bereits anklingenden Auffassung vermag sich der Senat in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht nicht anzuschließen. § 313 BGB enthält seinem Wortlaut nach eine solche Einschränkung nicht, er läßt auch nicht erkennen, daß er an eine frühere gesetzliche Regelung anknüpfen wolle, wonach das Formerfordernis auf inländische Grundstücke beschränkt war. Es ist auch nicht ersichtlich, warum der mit der Vorschrift bezweckte Schutz des Grundstücksverkäufers sich nur auf den Verkauf inländischer Grundstücke zu beziehen brauchte. Schließlich könnte sich eine entsprechende Anwendung des § 313 Satz 2 BGB anbieten, sobald der Eigentumsübergang nach ausländischem Recht rechtswirksam geworden ist. Daß das ausländische Recht eine Eintragung in einem Grundbuch nicht vorsieht, muß also nicht dazu zwingen, § 313 BGB von vornherein auf inländische Grundstücke zu beschränken.

Der Grundstücksvertrag vom 4. April 1963 bedurfte nach allem dem, wie das Berufungsgericht zu Recht erkannt hat, der Form des § 313 BGB. Mangels dieser Form ist er als unwirksam zu erachten.

III.

Zu den Revisionsangriffen ist noch folgendes zu bemerken:

1. Wenn die Revision meint, es wäre von den Parteien weder redlich noch vernünftig gewesen, einen privatschriftlichen Vertrag über Grundstücke einer Rechtsordnung zu unterstellen, die seine öffentliche Beurkundung vorschreibt und ihn bei Nichtbeachtung dieser Form der Wirksamkeit entkleidet,

verkennt sie, daß der Parteiwille auch dann maßgebend ist, wenn die gewollte Rechtsordnung zur Nichtigkeit des Vertrages oder einzelner Vertragsbestimmungen führt (Soergel/Siebert/Kegel, aaO Anm. 176 vor Art. 7 EGBGB; Raape, aaO S. 493; Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. Juli 1957, VII ZR 226/56, WM 1957, 1047/1048).

2. Der Hinweis der Revision auf §§ 35, 36 BNotO versagt schon deshalb, weil es sich hierbei lediglich um Sollvorschriften handelt.

3. Schließlich ist nicht ersichtlich, warum die Partner eines Grundstückskaufvertrages über ein im Ausland gelegenes Grundstück ihre Rechtsbeziehungen nicht sollten dem deutschen Recht unterstellen können, selbst wenn sie unter Umständen der nachträglichen Vertragsheilung nach § 313 Satz 2 BGB verlustig gehen. Die Herrschaft der Parteien über die maßgebende Rechtsordnung (Privatautonomie) wird hierdurch ebensowenig beeinträchtigt wie durch die, jedenfalls einem Vertrags- teil, unerwünschten Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen § 313 Satz 1 BGB.

IV.

Der Wortlaut des von den Parteien abgeschlossenen Vertrages gibt noch Anlaß zu einer Prüfung, ob es sich dabei etwa um einen Auftrag oder Geschäftsbesorgungsvertrag handelt und nicht um einen Kaufvertrag. Dann könnte die Nichtwahrung der Form des § 313 BGB unschädlich sein, da sich die Pflicht zur Verschaffung des Eigentums an dem in Betracht kommenden Grundstück unmittelbar aus dem Gesetz ergäbe (vgl. die Senatsentscheidungen vom 24. Februar 1967, V ZR 109/65, WM 1967, 531, vom 12. Juli 1967, V ZR 136/64, WM 1967, 1037 und vom 20. September 1967, V ZR 127/66). Die unter diesem rechtlichen Gesichts-

punkt vorgenommene Würdigung des Sachverhaltes ergibt jedoch keine ausreichenden Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Auftrages oder Geschäftsbesorgungsvertrages. Die Parteien haben denn auch übereinstimmend erklärt, der Vertrag vom 4. April 1963 habe den Verkauf eines Grundstücks an die Beklagten zum Gegenstand; die Klägerin im besonderen hat vorgetragen, daß sie das Grundstück an die Beklagten verkauft habe.

Da das angefochtene Urteil sonach keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin erkennen läßt, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Offterdinger

Rothe

Dr. Grell

Dr. Freitag