

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 69/67

URTEIL

An Verkündungs Statt zugestellt:

a) der Beklagten am 14. Mai 1970

b) dem Kläger am 15. Mai 1970

W ü s t ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

der G [REDACTED] W [REDACTED]-Gesellschaft mbH in
E [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch
den Geschäftsführer H. E [REDACTED] in E [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Rentner Hans W [REDACTED] in S [REDACTED] über
B [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung vom 6. Mai 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell ohne mündliche Verhandlung

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 10. Januar 1967 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts in Lübeck vom 23. März 1966 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch gerichtlich beurkundeten Vertrag vom 20. Juni 1938 kaufte die Gemeinde R [REDACTED] von dritter Seite Baugelände und ließ es den Verkäufer unmittelbar an die Beklagte zu Eigentum übertragen, um für einige besonders bewährte Gemeindebedienstete, darunter den Kläger, Wohnraum zu schaffen.

- 3 -

In privatschriftlichen Verträgen zwischen der Gemeinde und der Beklagten vom 20. Juni 1938, 13. Oktober 1938 und 30. Juni 1939 übertrug die Gemeinde der Beklagten die Errichtung von Eigenheimen auf diesem Gelände, gewährte ihr 40 000 RM zinsfreies Darlehen und je Eigenheim 1 500 RM Arbeitgeberdarlehen; die Beklagte verpflichtete sich, die Bauten in eigenem Namen und auf eigene Rechnung auszuführen, die Einzelgrundstücke nach Bauherstellung zu einem von ihr (Beklagte) zu bestimmenden Zeitpunkt an die Angestellten der Gemeinde (Eigenheimanwärter) gegen einen angemessenen Preis zu verkaufen und, wenn die Gemeinde dazu die erforderlichen Voraussetzungen "aus den Hypothekenschuldverhältnissen" schaffe, das Eigentum an den Grundstücken auf die sieben namentlich genannten "Nutznießer", darunter den Kläger und seine Ehefrau, spätestens bis 15. Mai 1943 zu übertragen; die Beklagte sollte sich das Wiederkaufsrecht für den Fall des Ausscheidens des Erwerbers aus dem Gemeindedienst vorbehalten; am Eigentum der Beklagten sollte sich nichts ändern, wenn wider Erwarten Verhältnisse eintreten sollten, durch die der Gemeinde oder der Beklagten die Erfüllung dieses Vertrags unmöglich werde.

Durch privatschriftlichen "vorläufigen Mietvertrag" vom 28. Juni 1939 hat die Beklagte das eine Anwesen vom 1. Mai 1939 ab "bis auf weiteres" an den Kläger und seine Ehefrau vermietet; im Vertrag war "eine anderweitige Festsetzung der Leistungen mit Wirkung vom 15. April 1943 bzw. der Abschluß eines Kaufanwartschafts- und Nutzungs-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

vertrages ... vorbehalten"; der Vermieter erhielt das Recht zur fristlosen Kündigung, wenn der Mieter auf eigenen Wunsch aus dem Verwaltungsdienst der Gemeinde ausscheide oder durch eigenes Verschulden aus einem Dienstverhältnis entlassen werde.

1945 wurde der Kläger aus dem Gemeindedienst entlassen und verzog nach auswärts. 1950 kehrte er in das Anwesen zurück und wohnte wieder dort bis 1966.

1964 verkaufte und veräußerte die Beklagte im Einverständnis mit der Gemeinde das Grundstück an Dritte.

Seitdem begehrt der Kläger mit der Klage die Zahlung von 52 067,50 DM nebst Zins als Schadensersatz wegen Nichterfüllung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat sie dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und wegen der Höhe an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die Parteien haben sich mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage hat dann Erfolg, wenn der Kläger gegen die Beklagte einen Anspruch auf Übereignung oder Verkauf des Anwesens hatte und die Beklagte sich die Leistung durch die anderweitige Weggabe 1964 schuldhaft unmöglich gemacht hat (§ 325 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Soweit ein solcher Veräußerungsanspruch vom Kläger aus den Vertragsbeziehungen der Beklagten unmittelbar mit ihm hergeleitet wird ("vorläufiger Mietvertrag"), haben ihn die Vorinstanzen rechtsirrtumsfrei verneint. Im Revisionsverfahren wird das nicht angegriffen.

Das Berufungsgericht bejaht einen solchen Veräußerungsanspruch jedoch unter dem Gesichtspunkt des Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 BGB) auf Grund der Vertragsbeziehungen zwischen der Beklagten und der Gemeinde: danach sei die Beklagte zur Errichtung und Veräußerung, die Gemeinde zur Finanzierung der Eigenheime verpflichtet gewesen; interessengemäße Auslegung (§ 157 BGB) ergebe, daß die Begünstigten, darunter der Kläger, selbst die Erfüllung der Veräußerungspflicht verlangen könnten. Eine Berufung der Beklagten darauf, daß die Abrede nicht öffentlich beurkundet sei (§ 313 BGB), sei als unzulässige Rechtsausübung unbeachtlich (§ 242 BGB). Der

Veräußerungsanspruch des Klägers sei weder erloschen, noch stünden ihm Verjährung oder Verwirkung entgegen. Mit der Grundstücksweggabe habe die Beklagte schuldhaft gehandelt.

Die Revision hiergegen ist begründet:

II.

a) Ohne Erfolg rügt die Revision allerdings (hilfsweise) die Bejahung eines Vertrags zugunsten Dritter. Diese Bejahung beruht auf einer tatrichterlichen Vertragsauslegung, die möglich ist und daher das Revisionsgericht bindet.

b) Offen bleiben kann, ob die Revisionsangriffe insoweit begründet sind, als sie betreffen die zur Wirksamkeit erforderliche Bestimmtheit des Veräußerungsanspruchs (hinsichtlich des Kaufpreises), die Verneinung der Verwirkung, die Unerheblichkeit des Ausscheidens aus dem Dienst 1945, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des vorgesehenen Wiederkaufsrechts (§ 4 Nr. 4 des Darlehensvertrags zwischen Beklagter und Gemeinde vom 13. Oktober 1938) sowie des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB); die Häuser waren für Gemeindeangestellte zur Förderung ihrer dienstlichen Tätigkeit bestimmt).

c) Jedenfalls greift die Rüge der Beachtlichkeit des Formmangels durch:

1. Dem Berufungsgericht ist entgegen der Revisionsantwort dahin beizutreten, daß zum Entstehen des vom Kläger geltend gemachten Veräußerungsanspruchs nach § 313 BGB notarielle Beurkundung erforderlich war.

Allerdings erkennt die Rechtsprechung bei Auftragsverhältnissen und ihnen entsprechenden Geschäftsbesorgungsverträgen auch Ansprüche auf Übertragung von Grundstückseigentum an, die unmittelbar auf dem Gesetz beruhen (§§ 667, 675 BGB) und deshalb keine Beurkundungsform erfordern (vgl. neuestens das Senatsurteil vom 20. Februar 1970, V ZR 46/67, Betrieb 1970, 628 mit Nachweisen). Aber das hängt vom Inhalt des Auftrags (Geschäftsbesorgungsvertrags) im Einzelfall ab. Ein solcher Übereignungsanspruch kraft Gesetzes setzt nämlich voraus, daß der Beauftragte erst "aus der Geschäftsbesorgung" das Eigentum "erlangt" hat (§ 667 BGB). Im vorliegenden Fall nimmt das Berufungsgericht einen Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Beklagten und der Gemeinde nur mit dem Inhalt an, daß sich die Beklagte zur Errichtung und Veräußerung des Eigenheims, die Gemeinde zur Finanzierung verpflichtete (BU S. 18 Ende). Daß die Vertragsparteien (Gemeinde und Beklagte) auch die Beschaffung des Grundstückseigentums zum Gegenstand einer Vertragspflicht der Beklagten gemacht oder doch als noch bevorstehend und

im Rahmen der Geschäftsbesorgung zu erwarten angesehen hätten, hat der Tatrichter nicht festgestellt. Gegen eine solche Annahme spricht, daß am selben Tag, an dem Gemeinde und Beklagte ihren ersten einschlägigen Vertrag schlossen, nämlich am 20. Juni 1938, auch schon der Kaufvertrag mit dem seitherigen Grundstückseigentümer (Carstens) geschlossen wurde, und zwar derart, daß die Gemeinde schuldrechtlich als Käufer, die Beklagte aber als dinglicher Eigentumserwerber auftrat. Schon aus diesem Grund entfällt eine unmittelbar auf Gesetz beruhende Veräußerungspflicht der Beklagten, und als Verpflichtungsgrund kommt nur ein Rechtsgeschäft im Sinn des § 313 BGB in Frage, das notarielle Beurkundung fordert.

Der Gesichtspunkt der - echten oder unechten - Treuhand spielt für diese Frage keine Rolle. Für sie macht es auch keinen Unterschied, wer Gläubiger des Veräußerungsanspruchs sein sollte: nur die Gemeinde als Vertragspartner oder auch der Kläger als begünstigter Dritter. Ob sich bei einem Vertrag zugunsten Dritter die Formbedürftigkeit nur nach dem Deckungsverhältnis oder auch nach dem Valutaverhältnis richtet (vgl. Palandt/Danckelmann, BGB 28. Aufl. Einf. 4 vor § 328), ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung.

2. Dem Berufungsgericht ist jedoch nicht zu folgen, soweit es das Formgebot durch den Einwand unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) als entkräftet ansieht.

Hierbei handelt es sich um eine Rechtsfrage, die das Révisionsgericht an Hand des festgestellten Sachverhalts selbständig zu beurteilen hat. Wie das Oberlandesgericht nicht verkennt, stellt die Rechtsprechung des erkennenden Senats an diesen Einwand strenge Anforderungen: ein Erfüllungsanspruch aus einem formnichtigen Rechtsgeschäft ist nur in ganz besonderen Ausnahmefällen gegeben, nämlich dann, wenn seine Versagung nicht nur hart, sondern geradezu untragbar wäre (vgl. Senatsurteil vom 29. Januar 1965, V ZR 53/64, LM BGB § 276 I c 2 = WM 1965, 315 = NJW 1965, 812). Das ist hier nicht der Fall:

Im Gegensatz zu den typischen Fällen von Eigenheiminteressenten, die nicht nur selbst einen privatschriftlichen Kaufvertrag oder Kaufverwahrungsvertrag geschlossen, sondern das Eigenheim auch in beachtlichem Umfang selbst finanziert hatten, hat der Kläger zur Finanzierung des Hauses nichts beigetragen (das tat vielmehr im wesentlichen die Gemeinde). Das Berufungsgericht führt zugunsten einer Durchbrechung des Formgebots nur an, die Hauserrichtung und Eigentumserlangung sollten das "Entgelt" dafür sein, daß die Begünstigten trotz ungünstiger gewordenen Wohnverhältnissen im Gemeindedienst verblieben waren. Das konnte allerdings ein wesentlicher Billigkeitssichtspunkt dafür sein, daß die Gemeinde und in ihrem Auftrag die Beklagte diesen Bediensteten eine zufriedenstellende Wohnmöglichkeit auf lange Dauer verschaffte. Die Verschaffung auch des Eigentums an ihrer Behausung jedoch, sei es durch

die Gemeinde oder die Beklagte, wurde durch die Billigkeit nicht in so hohem Maße geboten, daß die Formvorschrift des § 313 BGB beiseite geschoben werden könnte.

III.

Hiernach war, ohne daß es auf weiteres ankam, das klagabweisende Urteil des Landgerichts mit der Kostenfolge aus § 91 ZPO wiederherzustellen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Dr. Grell