

Verkündet am 22. Juni 1951

Synalla, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle des Bundesgerichtshofs.

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

In dem Rechtsstreit

der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu H [REDACTED],
Aktiengesellschaft, vertreten durch den Vorstand:

- 1) Stadtdirektor Rolf R [REDACTED] in H [REDACTED],
- 2) Stadtkämmerer Wilhelm L [REDACTED] in H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Reichsbahnobersekretär i.R. Gustav Sch [REDACTED] in
H [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. Mai 1951 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof.Dr. Pritsch und der Bundes-
richter Dr. Tasche, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Das Urteil des Oberlandesgerichts Celle vom
31. Mai 1949 wird aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Oberlandesgericht
zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung
über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Gegenstand des Unternehmens der Beklagten ist der Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen in eigenem Namen, wobei nach § 2 ihrer Satzung auch die Veräußerung von Wohnungsbauten vorgesehen ist. In einer Werbeschrift der Beklagten, die im Frühjahr 1936 in die Hand des Klägers kam, war die Herstellung von Eigenheimen (Reihenhäusern) als hauptsächliches Bauvorhaben für dieses Jahr bezeichnet. Die Baukosten waren nur in runden Summen für die einzelnen Typen angegeben und ausgeführt; 25 % davon mußten die Hausanwärter selbst aufbringen, für den Rest würden Tilgungshypotheken beschafft. Ein Formblatt für einen Antrag auf Vormerkung als Anwärter für ein Haus war beigelegt, wobei der Antrag bis zur Zuteilung des Bauplatzes als für beide Teile unverbindlich bezeichnet wurde.

Der Kläger beantragte am 3. Juni 1936, ihn als Anwärter für ein Haus vom Typ DE vorzumerken, und zahlte 2.700 RM Eigengeld auf das Konto der Beklagten ein.

Der Kläger wurde als Anwärter ausgewählt und ihm für das zu errichtende Eigenheim das Grundstück F [REDACTED] strasse [REDACTED] Gartenstadt N [REDACTED] H [REDACTED] zugeteilt. Die Beklagte bestätigte mit Schreiben

- 3 -

vom 17. August 1936, daß der Kläger unter den im einzelnen aufgeführten Bedingungen bei einem Baukostenvoranschlag von 10.940 RM einschließlich Grunderwerb- und Straßenbaukosten vorgemerkt sei. Gemäß der Aufforderung in dem Schreiben anerkannte der Kläger diese Abmachungen im Baubüro der Beklagten schriftlich. Er zahlte in der Folgezeit weitere Eigengeldbeträge von über 1.000 RM ein.

Am 30. Juni 1937 zog der Kläger mit Genehmigung der Beklagten in das fertiggestellte Haus ein. Nach dem Genehmigungsschreiben vom 11. Juni 1937 hatte der Kläger Pflege und Unterhaltung des Hauses zu übernehmen und zur Deckung der Hypotheken - und Zwischenzinsen eine "vorläufige Miete" von 50 RM zu bezahlen, die bei der Auflassung des Grundstücks verrechnet werden würde. Weiter hieß es in dem Schreiben u.a.: "Das Grundstück kann erst nach Fertigstellung und vollständiger Abrechnung der Bauarbeiten sowie nach restloser Abzahlung des Eigenkapitals und der Beträge für die Sonderwünsche aufgelassen werden Ferner möchten wir darauf hinweisen, daß im § 5 des noch abzuschließenden Kaufvertrages folgende Verpflichtungen enthalten sind:"

Nach einer unterm 25. August 1940 dem Kläger übersandten Abrechnung hatte dieser unter Berücksichtigung der ihm gewährten Hypotheken, seines

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Eigenkapitals und der bis zum 31. Dezember 1939 gezahlten vorläufigen Miete ein Guthaben von 414,13 RM, das die Beklagte nach Abzug eines Betrages von 100 RM für demnächst zu entrichtende Auflassungskosten abzurufen bat. Am 23. August 1940 übersandte sie dem Kläger zur Vorbereitung des mit ihm abzuschließenden Kaufvertrags, wie es hieß, einen Fragebogen, den der Kläger ausgefüllt zurücksandte.

Bis Kriegsende wurde, obwohl der Kläger wiederholt hiewegen vorstellig wurde, aber weder der ~~notarielle~~ Kaufvertrag abgeschlossen noch die Auflassung erklärt. Auch in der Folgezeit war dies nicht der Fall. Gegenüber den immer wiederkehrenden Anfragen und Mahnungen des Klägers berief sich die Beklagte, ohne ihre Pflicht zur Auflassung grundsätzlich zu bestreiten, in ausweichenden Antworten auf kriegsbedingte Hindernisse für die Eigentumsübertragung, Bestimmungen der Militärregierung, auf bevorstehende Beschlüsse ihrer eigenen Organe oder zu erwartende gesetzliche Bestimmungen, erklärte aber schließlich doch im Schreiben vom 27. Februar 1947, daß der Auflassung nun nichts mehr im Wege stehe. Statt der Auflassung faßte jedoch, wie der Oberstadtdirektor der Stadt H [REDACTED] als Vorstandsmitglied der Beklagten dem Kläger mitteilte (5. November 1947), die Hauptversammlung der Beklagten den Beschluß, daß z.Zt. Verkäufe nicht erfolgen sollten. Das schließe nicht aus, hieß es in dem Schreiben, daß nach der Rückkehr geordneter Zu-

stände der früher vorgesehene Verkauf durchgeführt werde.

Mit seiner Klage beantragte der Kläger zunächst, die Beklagte zur Auflassung des Grundstücks an den Kläger, hilfsweise zum Verkauf in der Form des § 313 BGB zu verurteilen, wobei das Entgelt durch Übernahme der Grundbuchlasten in Abt III getilgt sein sollte.

Er führte aus, nach den Abmachungen der Parteien sei die Beklagte verpflichtet gewesen, das Haus zu errichten und ihm das Eigentum am Grundstück zu übertragen. Auf den Mangel der Form des § 313 BGB könne sich die Beklagte angesichts ihres bisherigen Verhaltens nicht berufen.

Die Beklagte beantragte Klagabweisung und trug vor: Der Verkauf des Grundstücks sei ohne gegenseitige Verpflichtung von den Parteien nur in Aussicht genommen worden. Drei Häuser der Gemeinschaftssiedlung seien überdies durch Kriegseinwirkung zerstört, andere beschädigt worden. Eine neue Kostenberechnung des Gesamtvorhabens müsse daher erfolgen und der Ausfall für die Kriegsschäden auf die gesamten Anwärter verteilt werden.

Das Landgericht wies die Klage ab.

Der Kläger legte Berufung ein und beantragte unter Abänderung des angefochtenen Urteils

1. die Beklagte zu verurteilen, den zu H [REDACTED] in der F [REDACTED]straße belegenen, im Grundbuch von H [REDACTED] Bd 214 Bl 7508. eingetragenen Grund-

besitz zur Größe von 263 qm an den Kläger aufzulassen;

2. hilfsweise: festzustellen, daß die Beklagte die -wenn auch noch nicht fällige- Verpflichtung zu dieser Auflassung hat;
3. hilfsweise: die Beklagte zu verurteilen, dem Kläger den oben bezeichneten Grundbesitz in gerichtlicher oder notarieller Beurkundung zu verkaufen, und zwar zu den Bedingungen, die sich aus dem zwischen den Parteien geführten Schriftwechsel in Verbindung mit den Bestimmungen des Währungsumstellungsgesetzes ergeben, wobei auf den Preis die vom Kläger seit Mai 1937 gezahlte "vorläufige Miete" zu verrechnen ist, und mit der Maßgabe, daß die Beklagte nicht berechtigt ist, neue Bedingungen, insbesondere wegen Zerstörung oder Beschädigung anderer Grundstücke zu stellen;
4. hilfsweise: festzustellen, daß die Beklagte, die -wenn auch noch nicht fällige- Verpflichtung hat, den im Antrag zu 3) genannten Vertrag abzuschließen;
5. hilfsweise: die Beklagte wie zu Ziff 3 zu verurteilen, jedoch mit der Maßgabe, daß die Beklagte berechtigt ist, den Schaden, den einige Grundstücke der Siedlung durch Kriegseinwirkung erlitten haben, auf alle damals noch nicht auf-

gelassenen Grundstücke gleichmäßig umzulegen;

6. hilfsweise: die -wenn auch nicht fällige- Verpflichtung festzustellen, wie sie zu Ziff 5 beschrieben ist.

Die Beklagte beantragte, die Berufung zurückzuweisen. Das Oberlandesgericht verurteilte die Beklagte unter Abänderung des angefochtenen Urteils gemäß Berufungsantrag Nr 1. Es war der Auffassung, zwischen den Parteien sei ein Veräußerungsvertrag bezüglich des Grundstücks zustandegekommen, auf dessen Nichtigkeit wegen Formmangels sich die Beklagte nach Treu und Glauben nicht berufen könne.

Die Beklagte hat Revision eingelegt mit dem Antrag, unter Aufhebung des Urteils des Oberlandesgerichts die Berufung des Klägers zurückzuweisen, hilfsweise den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Kläger hat um Zurückweisung der Revision gebeten.

Entscheidungsgründe:

Der Revision war der Erfolg insoweit nicht zu versagen, als sie auf Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache abzielt.

1. Zwischen den Parteien ist unstreitig, daß zwischen ihnen ein der Vorschrift des § 313 BGB ent-

sprechender Vertrag, nämlich in gerichtlicher oder notarieller Form, durch den die Beklagte sich zu der vom Kläger in erster Linie geforderten Auflassung verpflichtet hatte, nicht zustande gekommen ist. Die zwischen ihnen entstandenen Vertragsbeziehungen können auch nicht als ein Vertragsverhältnis gedeutet werden, bei welchem die Verpflichtung zur Grundstücks-übereignung kraft Gesetzes eintritt (Auftrag, Treuhandverhältnis). Da in der Werbeschrift die Beklagte den Antrag des Anwärters bis zur Zuteilung des Baugrundstücks als für beide Teile unverbindlich bezeichnet hatte, entstanden Vertragspflichten keinesfalls vor der Zuteilung vom 28. Juli 1936. Damals hatte die Beklagte aber nach der Feststellung des Berufungsgerichts das Grundstück bereits erworben. Abgesehen davon, hatte sie mehrfach, insbesondere in dem Einweisungsschreiben vom 11. Juni 1937, dem Kläger gegenüber von dem zu schließenden Kaufvertrag gesprochen, ohne daß der Kläger dem widersprochen hätte. Ziel der Verhandlungen der Parteien war also die Veräußerung des Grundstücks samt dem zu errichtenden Hause an den Kläger durch die Beklagte gegen Zahlung eines Preises und Hypothekübernahme, mithin Kauf.

Das Fehlen der vorgeschriebenen gesetzlichen Form führt jedoch nicht unter allen Umständen zur Abweisung einer Klage auf Erfüllung des formungültig geschlossenen Vertrages.

Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts, die

auch vom Obersten Gerichtshof für die britische Zone übernommen wurde (OGHZ 1, 217) und der beizutreten ist, ist der Einwand der Arglist gegenüber der Berufung auf Nichtigkeit wegen Formmangels rechtlich möglich mit der Wirkung, daß der nichtige Vertrag wie ein gültiger zu erfüllen ist (§ 242 BGB). Das Reichsgericht hat den Einwand insbesondere dann zugelassen, wenn der sich auf die Nichtigkeit Berufende vorsätzlich oder fahrlässig den Irrtum des anderen Vertrags- teils, daß die Form nicht nötig sei, herbeigeführt hat (BGB RGR Komm 9. Aufl § 242 Anm 4), schließlich aber ganz allgemein die Berufung auf den Formmangel versagt, wenn die Lossagung vom Vertrag nach den Beziehungen der Parteien, insbesondere nach dem bisherigen Verhalten des sich lossagenden Teiles, mit dem allgemeinen Rechtsempfinden unvereinbar ist, anders ausgedrückt: wenn es Treu und Glauben widerspreche, die Vertragsansprüche an dem Formmangel scheitern zu lassen (RGZ 169, 73; 170, 203).

2. Diese von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze liegen auch den Ausführungen des Berufungsgerichts zu Grunde, in denen es einen Verstoß der Beklagten gegen Treu und Glauben darlegt.

Fehl geht hier insbesondere die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe aus der engen Verbindung der Beklagten mit der Stadt H. keine Rechtspflichten der Beklagten ableiten dürfen. Diese hatte in ihrem Werbeprospekt hervorgehoben, daß der weitaus größte

Teil ihrer Aktien sich im Eigentum der Stadt befinde, und mit diesem Hinweis um besonderes Vertrauen erworben. Mit Recht hat das Berufungsgericht hieraus eine Rechtspflicht der Beklagten gefolgert, die Anwärter, die mit ihr auf Grund der Werbeschrift in Beziehung traten, über die Rechtslage bei Grundstücksverkäufen aufzuklären und ihnen dadurch Gelegenheit zu geben, auf dem Abschluß eines formgerechten Vertrages zu bestehen. Die Verletzung dieser Pflicht wäre gegenstandslos, wenn der Kläger den Formzwang gekannt hätte, was das Berufungsgericht aber verneint. Im Gegensatz zu der Meinung der Revision hat sich der Kläger auch gerade darauf berufen, daß er die Vorschrift des § 313 BGB nicht gekannt habe (II Nr 5 der Klageschrift und III der Berufungsbegründung). Der Verhandlungsgrundsatz ist also nicht verletzt. Daß der Kläger im Rechtsstreit erklärt hat, er kenne die Formvorschrift, beweist nicht, daß er diese Kenntnis schon vorher hatte.

Zu billigen sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts dahingehend, daß die Beklagte, wenn sie sonst nach Treu und Glauben trotz des Formmangels das Grundstück zu übereignen verpflichtet ist, die Auflassung nicht deswegen verweigern kann, weil einige noch nicht übereignete Häuser der Siedlung, zu der das Haus des Klägers gehört, Bombenschäden erlitten haben und der Kläger nicht bereit ist, sich an den Kosten für den Wiederaufbau mit einem bisher auf

200 DM angegebenen Betrag zu beteiligen. Gegenüber der Begründung des Berufungsgerichts, der Kläger habe die nach den Vereinbarungen aufzubringenden Baukosten bereits bezahlt und nach dem Werbeprospekt seien nur die Straßenbaukosten anteilig umzulegen gewesen, während sonst Einzelkosten für jedes Haus berechnet worden seien, schlägt der bloße Hinweis der Revision auf den Gemeinschaftsgedanken nicht durch, der die Beteiligung des Klägers an den Kosten erfordere. Mit Recht hat das Berufungsgericht auch den dem Kläger angeblich zufallenden Währungsgewinn nicht als Grund für die Verweigerung der Auflassung gelten lassen. Angesichts der an die Stelle privatrechtlicher Belastung tretenden Umstellungsgrundschulden, die der Kläger wird übernehmen müssen, da er nicht besser gestellt werden kann, als wenn das Eigentum am Grundstück bereits unter Übernahme der Hypotheken ihm übertragen worden wäre, ist ein Währungsgewinn für ihn nicht ersichtlich, es sei denn, man sehe unberechtigterweise einen solchen in der bereits Jahre zurückliegenden Bewirkung von bloßen Reichsmarkzahlungen an die Beklagte. Überdies hat diese selbst im Schriftsatz vom 15. April 1948 zu 2) erklärt, die Währungsreform sei für sie völlig unerheblich, sie habe kein Interesse, diese abzuwarten.

Das Berufungsgericht hat ferner nicht übersehen, daß der von ihm angenommenen Verpflichtung der Beklagten zur Übereignung des Grundstücks eine entsprechende

Erwerbsverpflichtung des Klägers gegenüberstehen mußte, vielmehr eine solche ersichtlich bejaht, wie die Ausführungen des Berufungsurteils (Seite 11 und 12) ergeben.

3. Die Berufung auf Treu und Glauben gegenüber dem Einwand, für die vertragsmäßige Verpflichtung der Beklagten zur Übereignung des Grundstücks sei die Form des § 313 BGB nicht eingehalten, versagt jedoch, wenn ein von der Nichtigkeit wegen Formmangels abgesehen verpflichtender Vertrag zwischen den Parteien überhaupt nicht zustande gekommen ist. Die Klage auf Auflassung kann keinen Erfolg haben, wenn die Parteien nicht einen Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen haben, dem zu seiner Gültigkeit nur die Form des § 313 BGB fehlt. In dieser Hinsicht erhebt die Revision begründete Einwände.

Sie weist mit Recht darauf hin, daß die Beklagte in ihrem Schreiben vom 11. Juni 1937 an den Kläger, mit dem sie ihre Genehmigung zum Einzug des Klägers in das Haus erteilte, ohne Widerspruch des Klägers mitgeteilt hat, daß im § 5 des noch abzuschließenden Kaufvertrages eine Reihe im einzelnen aufgestellter Verpflichtungen enthalten seien. Das Berufungsgericht ist auf die Bedeutung dieser Wendung in den Urteilsgründen nicht eingegangen. Für eine erschöpfende Würdigung des Sachverhaltes (§ 286 ZPO) durfte sie jedoch nicht außer Betracht bleiben. Der Kläger mußte diesem Schreiben der Beklagten entnehmen, daß nach deren

Auffassung ein Kaufvertrag noch nicht zustande gekommen war, und konnte dann auch in der Folgezeit das Verhalten der Beklagten nicht mehr im gegenteiligen Sinne deuten. Es bedurfte dann für den Erfolg der Klage auf Auflassung der Feststellung, daß bereits vor dem 11. Juni 1937 ein -wenn auch nicht formgültiger- Kaufvertrag bestimmten Inhalts zwischen den Parteien zustande gekommen war, wobei die Bestimmungen, über die sich die Parteien einig geworden waren, im einzelnen aufgeführt werden mußten und die Bemerkung, die teils mündlich, teils schriftlich getroffenen Vereinbarungen enthielten den Inhalt des abzuschließenden Vertrages bereits erschöpfend, nicht genügte. Dabei würde allerdings im Gegensatz zur Auffassung der Revision die Tatsache, daß zwischen den Parteien keine Sicherungen gegen Weiterveräußerung vereinbart worden sind, wie gemeinnützige Wohnungsunternehmungen nach § 8 der Gemeinnützigkeitsverordnung (7. Teil, Kapitel III der Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 RGBl I 567) und Art 11 der Ausführungsverordnung zur Gemeinnützigkeitsverordnung vom 20. März 1931 (RGBl I 73) -nunmehr § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 (RGBl I 437) und § 12 der DVO (RGBl 1940 I, 1012)- sie vereinbaren sollten, noch nicht zwingend gegen das Zustandekommen eines Vertrages sprechen, wenn der Kläger die endgültige vertragliche Bindung nach den Erklärungen

der Beklagten bereits annehmen mußte. Das Fehlen einer entsprechenden Sicherungsbestimmung berührt auch die Gültigkeit eines sonst nicht zu beanstandenden Kaufvertrages nicht, da es sich sonst nur um Verpflichtungen des Wohnungsunternehmens handelt, nicht aber um ein das Rechtsgeschäft selbst betreffendes Verbot im Sinne des § 134 BGB.

Das Berufungsgericht nimmt eine vertragliche Bindung bereits mit der Zuweisung des Eigenheimgrundstückes an (S 12 des Urteils), während es andererseits für die Kaufpreishöhe auf die erst am 15. August 1940 gegebene Baukostenabrechnung zurückgreift (S 19). Zur Zeit der Zuweisung des Eigenheimgrundstücks ließen sich die gesamten Baukosten nur ungefähr angeben (etwa 11.000 bis 12.000 RM), auch wurden gemäß der Verbeschrift Anträge auf Sonderausführung erst nach dieser Zuteilung angenommen. Bei Berücksichtigung des oben genannten Schreibens vom 11. Juni 1937 und der vorgenannten Umstände hätte das Berufungsgericht möglicherweise nur festgestellt, daß zwischen den Parteien lediglich ein mit Rücksicht auf § 242 BGB trotz Formmangels als gültig zu behandelnder Vorvertrag auf Abschluß eines Kaufvertrags zustande gekommen sei, für dessen Wirksamkeit ja ein solches Maß an Bestimmtheit genügt, daß im Streitfall der Inhalt des versprochenen Vertrages richterlich bestimmt werden kann (RGZ 66, 120; 124, 81). Da aus einem solchen Vorvertrag nicht unmittelbar auf Auf-

lassung geklagt werden konnte, mußte das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden. Auf die Hilfsanträge kam es in diesem Rechtszug nicht mehr an, doch sei bemerkt, daß der Hilfsantrag zu 3) der erforderlichen Bestimmtheit noch entbehrt. Er läßt die Bestimmungen des abzuschließenden Vertrages nicht eindeutig erkennen, so daß nicht feststände, welche Willenserklärung mit der Rechtskraft des Urteils als abgegeben gelte (§ 894 ZPO).

Bei der neuen Verhandlung und Entscheidung wird auch zu erörtern sein, ob der vom Berufungsgericht etwa als abgeschlossen festgestellte Vertrag der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz bedurfte, insbesondere auch, ob eine erforderliche Genehmigung nicht schon nach § 5 Nr 1 oder 2 des Wohnsiedlungsgesetzes entbehrlich ist.

Außer Betracht kann hiegegen § 2 der Verordnung über Auflassung vom 11. Mai 1934 (RGBl I 378) für die Frage bleiben, ob die Beklagte zur Auflassung verpflichtet ist. Zwar soll nach dieser Vorschrift die Auflassung nur entgegengenommen werden, wenn die nach § 313 BGB erforderliche Urkunde vorliegt oder gleichzeitig errichtet wird. Es bedürfte auch bei einer Verurteilung der Beklagten zur Auflassung noch der Beurkundung der Auflassungserklärung des Klägers. Zweck jener Vorschrift ist es jedoch, unlautere und zweifelhafte Geschäfte über Grund und Boden zu verhindern (Palandt

BGB 9. Aufl § 925 Anm 3b), und sie hat den Regelfall freiwilliger Veräußerung im Auge. Für die Entgegennahme der Auflassungserklärung muß es daher auch genügen, wenn die Pflicht des Vertragsgegners zur Auflassung durch Urteil festgestellt worden ist.

Die Kostenentscheidung für das Revisionsverfahren war dem Berufungsgericht zu überlassen.

Dr. Pritsch

Dr. Tasche

Dr. Heck

Schuster

Dr. Oechßler